Códigos electrónicos

Código de la Vivienda del País Vasco

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 27 de febrero de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-119-9
NIPO (Papel): 007-16-118-3
NIPO (ePUB): 007-16-120-1
ISBN: 978-84-340-2327-7
Depósito Legal: M-23543-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda 5

§ 3. Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo 62

§ 4. Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda 95

§ 5. Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda 109

§ 6. Orden de 14 septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial 132

§ 7. Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico 135

§ 8. Orden de 14 de octubre de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre el alquiler asequible 161

§ 9. Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género 169

§ 10. Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales 173

§ 11. Orden de 12 de diciembre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre el arrendamiento con opción de compra de las viviendas de protección oficial 188

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO

§ 12. Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda 193

§ 13. Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda 217

§ 14. Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» 232

§ 15. Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASPA (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) 241

§ 16. Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado 255

§ 17. Orden de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Publicas y Transportes, sobre medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública 277

§ 18. Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Trasportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales 283

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 19. Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi 307

NORMATIVA TÉCNICA

§ 20. Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda 317

§ 21. Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco 325

§ 22. Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco 340

§ 23. Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios . . . 380

§ 24. Decreto 209/2014, de 28 de octubre, por el que se regula el control de calidad en la construcción . . 388

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 25. Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad. [Inclusión parcial] 406

§ 26. Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. [Inclusión parcial] 415

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 27. Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi 477

§ 28. Decreto 58/2005, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Cooperativas de Euskadi 565

§ 29. Decreto 84/2023, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi 577

SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 30. Decreto 258/1989, de 21 de noviembre, por el que se acuerda la creación de la Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. -Euskadito Etxebizitza eta Lurra, E.A" 616

§ 31. Decreto 137/2007, de 11 de septiembre, por el que se establece y regula el marco legal de actuación en la ejecución por parte de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» de la gestión para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial (viviendas sociales) y destino a alquiler, viviendas de realojo en sus distintas modalidades de acceso y alojamientos dotacionales 632

§ 32. Decreto 65/2011, de 29 de marzo, de autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la creación y adquisición de participaciones en la sociedad pública Alokabide, S.A 636

§ 33. Decreto 152/2015, de 27 de julio, por el que se crea la sociedad pública Orubide. S.A 651

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda 5

Preámbulo 5
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 10
CAPÍTULO II. Derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada 16
CAPÍTULO III. Competencias, planificación y programación 17
CAPÍTULO IV. Patrimonio público de suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco 19
CAPÍTULO V. Sistema residencial de protección pública: definición y tipos de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales 21
CAPÍTULO VI. Régimen jurídico de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales 24
Sección 1.ª Precio y renta o canon 24
Sección 2.ª Calificación de viviendas de protección pública 25
Sección 3.ª Procedimiento de adjudicación y tipos de promoción 27
Sección 4.ª Disposición de las viviendas de protección pública. Visado de contratos 29
CAPÍTULO VII. Intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales 30
CAPÍTULO VIII. Depósito de fianzas y registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas 38
CAPÍTULO IX. Garantías jurídicas del uso adecuado, de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas 39
Sección 1.ª Vivienda deshabitada, infravivienda y vivienda sobreocupada 39
Sección 2.ª Actuaciones públicas para garantizar el uso adecuado de las viviendas 41
Sección 3.ª Instrumentos públicos de intervención en el mercado de la vivienda y de los alojamientos dotacionales 42
CAPÍTULO X. Inspección, disciplina y régimen sancionador 48
Sección 1.ª Inspección y medidas provisionales 48
Sección 2.ª Régimen sancionador 49
Disposiciones adicionales 55
Disposiciones transitorias 56
Disposiciones derogatorias 58
Disposiciones finales 58

§ 3. Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo 62

Preámbulo 62
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes a las viviendas de protección pública 65
CAPÍTULO II. Régimen jurídico básico de la vivienda de protección oficial 67
Sección 1. Características técnicas y determinación del precio de las viviendas de protección oficial 67
Sección 2. La calificación de las viviendas de protección oficial 68
CAPÍTULO III. Régimen de acceso a las viviendas de protección oficial 71
CAPÍTULO IV. Función social del parque de viviendas de protección oficial 79
CAPÍTULO V. Promoción de viviendas de protección oficial 80
Sección 1. Tipos de promoción 80
Sección 2. Promoción concertada con promotores privados por la administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco 80
Sección 3. Promoción concertada con sociedades públicas en las que participe la administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco 83
CAPÍTULO V. Actuaciones en materia de suelo 83
CAPÍTULO VII. Medidas financieras 87

Disposiciones adicionales . . . 90
Disposiciones transitorias . . . 91
Disposiciones derogatorias . . . 92
Disposiciones finales . . . 92
ANEXO I AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO. Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (primera transmisión) . . . 92
ANEXO II AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO. Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (segundas y posteriores transmisiones) . . . 93
ANEXO III AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO. Autorización a la Administración General del País Vasco para incluir y solicitar datos personales a otras entidades a efectos de la verificación de los requisitos de acceso a vivienda protegida . . . 94

§ 4. Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda . . . 95

Preámbulo . . . 95
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 96
CAPÍTULO II. Procedimiento administrativo para la declaración de vivienda deshabitada . . . 98
CAPÍTULO III. El registro de viviendas deshabitadas . . . 101
CAPÍTULO IV. Medidas de fomento para impulsar la movilización de las viviendas deshabitadas y promover su ocupación . . . 102
CAPÍTULO V. Alquiler forzoso y expropiación de viviendas deshabitadas . . . 103
Disposiciones adicionales . . . 107
Disposiciones finales . . . 108

§ 5. Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda . . . 109

Preámbulo . . . 109
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 113
CAPÍTULO II. Reconocimiento del derecho subjetivo de acceso . . . 115
CAPÍTULO III. Adjudicación de vivienda o alojamiento dotacional . . . 118
CAPÍTULO IV. Prestación económica de vivienda . . . 120
Disposiciones adicionales . . . 126
Disposiciones transitorias . . . 126
Disposiciones derogatorias . . . 129
Disposiciones finales . . . 129

§ 6. Orden de 14 septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial . . . 132

Preámbulo . . . 132
Artículos . . . 133
Disposiciones transitorias . . . 133
Disposiciones derogatorias . . . 134
Disposiciones finales . . . 134

§ 7. Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico . . . 135

Preámbulo . . . 135
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 137
TÍTULO I. Registro de Solicitantes de Vivienda . . . 138
CAPÍTULO I. Naturaleza y funciones . . . 138
CAPÍTULO II. Inscripción . . . 139
CAPÍTULO III. Modificación de la inscripción . . . 142
CAPÍTULO IV. Baja de la inscripción . . . 142
CAPÍTULO V. Disposiciones comunes a los procedimientos de inscripción, modificación y baja . . . 143
TÍTULO II. Procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de régimen autonómico . . . 145
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes a todos los procedimientos . . . 145
CAPÍTULO II. Adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes . . . 146

Sección 1.ª Primeras adjudicaciones . . . 146
Subsección 1.ª Procedimiento de adjudicación cuando el número de demandantes supere al de viviendas 147
Subsección 2.ª Procedimiento de adjudicación cuando el número de viviendas supere al de demandantes 149
Sección 2.ª Segundas y posteriores adjudicaciones . . . 150
CAPÍTULO III. Adjudicacion de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento por el departamento competente en materia de vivienda . . . 150
Sección 1.ª Primeras adjudicaciones . . . 150
Sección 2.ª Segundas y posteriores adjudicaciones . . . 154
CAPÍTULO IV. Adjudicación de viviendas de protección oficial por promotores privados . . . 156
CAPÍTULO V. Adjudicación de viviendas de protección oficial por sociedades cooperativas . . . 158
CAPÍTULO VI. Adjudicación de vivienda protegida en régimen de alquiler asequible . . . 158
Disposiciones adicionales . . . 159
Disposiciones transitorias . . . 159
Disposiciones derogatorias . . . 159
Disposiciones finales . . . 159

§ 8. Orden de 14 de octubre de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre el alquiler asequible . . . 161

Preámbulo . . . 161
Artículos . . . 162
Disposiciones adicionales . . . 164
Disposiciones finales . . . 165

§ 9. Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género . . . 169

Preámbulo . . . 169
Artículos . . . 170
Disposiciones transitorias . . . 172
Disposiciones finales . . . 172

§ 10. Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales . . . 173

Preámbulo . . . 173
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 175
CAPÍTULO II. Precios máximos de venta de las viviendas de protección pública . . . 175
CAPÍTULO III. Renta máxima anual de las viviendas de protección pública . . . 178
CAPÍTULO IV. Canon mensual por ocupación de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico . . . 181
Disposiciones transitorias . . . 181
Disposiciones derogatorias . . . 182
Disposiciones finales . . . 182
ANEXO I. Clasificación de los municipios para las viviendas de protección social . . . 182
ANEXO II. Clasificación de los municipios para las viviendas tasadas autonómicas . . . 184
ANEXO III. Tabla de porcentajes para calcular el precio en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección pública en derecho de superficie y sus anejos . . . 186

§ 11. Orden de 12 de diciembre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre el arrendamiento con opción de compra de las viviendas de protección oficial . . . 188

Preámbulo . . . 188
Artículos . . . 189
Disposiciones finales . . . 192

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO

§ 12. Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda 193

Preámbulo . . . 193
CAPÍTULO I. Tipos de interés variables, fijos y mixtos . . . 195
CAPÍTULO II. Garantía de recompra . . . 198
CAPÍTULO III. Convenio de Colaboración Financiera. Instrumento financiero especial para la rehabilitación . . . 200
Disposiciones transitorias . . . 200
Disposiciones derogatorias . . . 200
Disposiciones finales . . . 200

§ 13. Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda 217

Preámbulo . . . 217
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 218
CAPÍTULO II. Financiación cualificada para la compra de vivienda de protección pública . . . 218
CAPÍTULO III. Financiación cualificada para la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie . . . 220
CAPÍTULO IV. Subvenciones para la compra de vivienda libre usada . . . 221
CAPÍTULO V. Concesión y disposición de las medidas financieras . . . 224
Disposiciones adicionales . . . 226
Disposiciones transitorias . . . 226
Disposiciones derogatorias . . . 226
Disposiciones finales . . . 226
ANEXO I. Álava . . . 227
ANEXO II. Áreas de Rehabilitación Integral (cascos históricos y áreas degradadas) expresamente declaradas o reconocidas . . . 230

§ 14. Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» 232

Preámbulo . . . 232
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 233
CAPÍTULO II. Requisitos, procedimiento de incorporación al programa y devolución de las viviendas . . . 234
CAPÍTULO III. Arrendamiento . . . 236
CAPÍTULO IV. Adjudicación de las viviendas . . . 237
Disposiciones transitorias . . . 238
Disposiciones derogatorias . . . 239
Disposiciones finales . . . 239

§ 15. Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASPA (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) . . . 241

Preámbulo . . . 241
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales . . . 242
CAPÍTULO II. Agentes colaboradores del Gobierno Vasco para la intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre . . . 243
Sección 1.ª Homologación . . . 243
Sección 2.ª Estatuto de los agentes colaboradores . . . 245
CAPÍTULO III. Viviendas . . . 247
CAPÍTULO IV. Personas arrendadoras . . . 249
CAPÍTULO V. Personas arrendatarias . . . 250
CAPÍTULO VI. Procedimiento de inclusión de los contratos . . . 251
CAPÍTULO VII. Pólizas de seguro . . . 252
Disposiciones adicionales . . . 252
Disposiciones derogatorias . . . 253
Disposiciones finales . . . 253
ANEXO . . . 253

§ 16. Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado 255

Preámbulo 255
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 256
CAPÍTULO II. Régimen jurídico de las áreas de rehabilitación integrada y áreas degradadas 260
Disposiciones adicionales 268
Disposiciones transitorias 269
Disposiciones derogatorias 269
Disposiciones finales 269
ANEXO I. Intervenciones de rehabilitación 269
ANEXO II. Obras precisas para que una unidad edificatoria se encuentre adecuada urbanísticamente 275
ANEXO III. Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente 275
ANEXO IV. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas 276

§ 17. Orden de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Publicas y Transportes, sobre medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública 277

Preámbulo 277
Artículos 277
Disposiciones finales 282

§ 18. Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Trasportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales 283

Preámbulo 283
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 284
CAPÍTULO II. Actuaciones protegidas y ayudas 286
CAPÍTULO III. Medidas para la promoción y/o rehabilitación de viviendas para su cesión en arrendamiento protegido 287
CAPÍTULO IV. Medidas de fomento a la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido . . . 290
CAPÍTULO V. Programa de colaboración público-privada Alokairu para fomentar un parque alternativo de vivienda de promoción y titularidad privada cedida para alquiler protegido a largo plazo 291
CAPÍTULO VI. Fomento de edificaciones (promoción y/o rehabilitación) con destino a alojamientos dotacionales . 292
CAPÍTULO VII. Movilización de viviendas privadas para su destino a alquiler protegido en medios rurales y medidas contra la despoblación 293
CAPÍTULO VIII. Fórmulas alternativas de acceso a la vivienda 295
CAPÍTULO IX. Gestión de las ayudas 298
Disposiciones adicionales 305
Disposiciones derogatorias 305
Disposiciones finales 305

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 19. Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi 307

Preámbulo 307
Artículos 308
CAPÍTULO I. Depósito de fianzas 308
Sección 1.ª Disposiciones generales 308
Sección 2.ª Régimen general 309
Sección 3.ª Régimen especial de depósito concertado 311
CAPÍTULO II. Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi 313
Disposiciones adicionales 316
Disposiciones finales 316

NORMATIVA TÉCNICA

§ 20. Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda 317

Preámbulo 317
Artículos 318
Disposiciones finales 324

§ 21. Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco 325

Preámbulo 325
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 327
CAPÍTULO II. LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS 329
CAPÍTULO III. Agentes intervinientes 332
CAPÍTULO IV. Procedimiento de la Inspección Técnica de los Edificios 332
CAPÍTULO V. Plan de uso y mantenimiento 334
CAPÍTULO VI. Incumplimientos y régimen sancionador 335
CAPÍTULO VII. Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi . . . 336
Disposiciones adicionales 337
Disposiciones transitorias 337
Disposiciones derogatorias 338
Disposiciones finales 338
ANEXO I AL DECRETO 117/2018, DE 24 DE JULIO. Requisitos exigibles a las personas físicas y jurídicas para realizar Inspecciones Técnicas de los Edificios 338
ANEXO II AL DECRETO 117/2018, DE 24 DE JULIO. Modelo de comunicación del plan de uso y mantenimiento . 339

§ 22. Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco 340

Preámbulo 340
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 345
CAPÍTULO II. Condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño 347
CAPÍTULO III. Declaración de inhabitabilidad 349
CAPÍTULO IV. Responsabilidad y régimen sancionador 351
Disposiciones adicionales 352
Disposiciones transitorias 352
Disposiciones derogatorias 353
Disposiciones finales 353
ANEXO I. Condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales 354
ANEXO II. Normas de diseño de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales 371
ANEXO III. Contenido de los proyectos 372
ANEXO IV. Definiciones 376

§ 23. Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios 380

Preámbulo 380
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 381
CAPÍTULO II. Certificados de Eficiencia Energética 382
CAPÍTULO III. Control de los Certificados de Eficiencia Energética 383
CAPÍTULO IV. Planes de inspección 384
CAPÍTULO V. Registro de Certificados de Eficiencia Energética 384
CAPÍTULO VI. Etiqueta de Eficiencia Energética e información a las personas consumidoras y usuarias 385
CAPÍTULO VII. Cooperación administrativa 386
CAPÍTULO VIII. Infracciones y sanciones 387
Disposiciones transitorias 387
Disposiciones derogatorias 387
Disposiciones finales 387

§ 24. Decreto 209/2014, de 28 de octubre, por el que se regula el control de calidad en la construcción . . . 388

Preámbulo . . . 388
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 390
CAPÍTULO II. Fases del proceso de control de calidad en la construcción. . . . 390
Sección 1.ª Proyecto . . . 390
Sección 2.ª Desarrollo de las obras . . . 392
Sección 3.ª Finalización de las obras . . . 394
Sección 4.ª Inspecciones . . . 394
CAPÍTULO III. Entidades de control de calidad y laboratorios de ensayos para el control de calidad . . . 394
CAPÍTULO IV. Herramientas para la mejora de la calidad . . . 398
CAPITULO V. Comisión para el fomento de la calidad de la construcción . . . 398
Disposiciones adicionales . . . 400
Disposiciones transitorias . . . 400
Disposiciones derogatorias . . . 400
Disposiciones finales . . . 401
ANEXO AL DECRETO 209/2014, DE 28 DE OCTUBRE. Modelos de «Declaración Responsable» . . . 402

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 25. Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad. [Inclusión parcial] . . . 406

Preámbulo . . . 406
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y ámbito de aplicación de la Ley . . . 407
TÍTULO I. Medidas para garantizar la accesibilidad . . . 408
CAPÍTULO I. Disposiciones generales sobre accesibilidad . . . 408
CAPÍTULO II. Reservas . . . 409
TÍTULO II. Medidas de promoción y fomento . . . 410
TÍTULO III. Medidas de control . . . 411
TÍTULO IV. Régimen sancionador . . . 411
TÍTULO V. Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad . . . 414
Disposiciones transitorias . . . 414
Disposiciones derogatorias . . . 414
Disposiciones finales . . . 414

§ 26. Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. [Inclusión parcial] . . . 415

Preámbulo . . . 415
Artículos . . . 416
Disposiciones transitorias . . . 416
Disposiciones derogatorias . . . 416
Disposiciones finales . . . 416
ANEJO I. Parámetros antropométricos . . . 417

[. . .]

ANEJO II. Condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano . . . 417
ANEJO III. Condiciones técnicas sobre accesibilidad en los edificios . . . 444
ANEJO IV. Accesibilidad en la comunicación . . . 474
ANEJO V. Obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones . . . 474

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 27. Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi . . . 477

Preámbulo . . . 477
TÍTULO I. De la sociedad cooperativa . . . 489
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 489
CAPÍTULO II. Constitución de la cooperativa . . . 491

CAPÍTULO III. Registro de cooperativas de Euskadi . . . 494
CAPÍTULO IV. De las personas socias . . . 495
CAPÍTULO V. Los órganos de la cooperativa . . . 501
Sección 1.ª De la asamblea general . . . 502
Sección 2.ª De la administración y representación de la cooperativa . . . 507
Sección 3.ª Comisión de Vigilancia . . . 512
Sección 4.ª Otros órganos . . . 513
CAPÍTULO VI. Régimen económico . . . 514
CAPÍTULO VII. Documentación social y contabilidad . . . 521
CAPÍTULO VIII. De la modificación de los estatutos sociales . . . 523
CAPÍTULO IX. Fusión y escisión de la cooperativa . . . 524
CAPÍTULO X. Transformación . . . 527
CAPÍTULO XI. Disolución y liquidación . . . 528
TÍTULO II. Disposiciones especiales . . . 532
CAPÍTULO I. Clases de cooperativas . . . 532
Sección 1.ª Normas comunes . . . 532
Sección 2.ª Cooperativas de trabajo asociado . . . 532
Sección 3.ª Cooperativas de consumo . . . 536
Sección 4.ª Cooperativas de enseñanza . . . 536
Sección 5.ª Cooperativas agrarias y alimentarias . . . 537
Sección 6.ª Cooperativas de explotación comunitaria . . . 538
Sección 7.ª Cooperativas de viviendas . . . 539
Sección 8.ª Cooperativas financieras . . . 542
Sección 9.ª Cooperativas sanitarias . . . 543
Sección 10.ª Cooperativas de servicios . . . 543
Sección 11.ª Junior cooperativas . . . 544
Sección 12.ª Cooperativas de integración social . . . 545
Sección 13.ª Cooperativas de fomento empresarial . . . 545
CAPÍTULO II. Sociedad cooperativa pequeña . . . 545
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 545
Sección 2.ª De la contratación de personas trabajadoras por cuenta ajena y de personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración determinada y de la delimitación de las aportaciones obligatorias iniciales 546
Sección 3.ª Órganos sociales . . . 547
Sección 4.ª Régimen económico . . . 547
Sección 5.ª Disposiciones referidas a la adaptación y disolución . . . 547
Sección 6.ª Disposiciones referidas al depósito de cuentas anuales y a la auditoría de cuentas . . . 548
CAPÍTULO III. Integración y agrupación cooperativa . . . 548
Sección 1.ª Cooperativas de segundo o ulterior grado . . . 548
Sección 2.ª Otras modalidades de colaboración económica . . . 550
TÍTULO III. De las cooperativas y la administración pública . . . 552
TÍTULO IV. Del asociacionismo cooperativo . . . 557
CAPÍTULO I. Asociaciones cooperativas . . . 557
CAPÍTULO II. Consejo Superior de cooperativas de Euskadi . . . 559
Disposiciones adicionales . . . 560
Disposiciones transitorias . . . 561
Disposiciones derogatorias . . . 563
Disposiciones finales . . . 563

§ 28. Decreto 58/2005, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Cooperativas de Euskadi . . . 565

Preámbulo . . . 565
Artículos . . . 567
Disposiciones finales . . . 567
ANEXO AL DECRETO 58/2005, DE 29 DE MARZO REGLAMENTO DE LA LEY DE COOPERATIVAS DE EUSKADI . . . 567
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales . . . 567
CAPÍTULO II. Régimen económico . . . 568
CAPÍTULO III. Aspectos relacionados con el funcionamiento de los órganos sociales de las cooperativas . . . 573
CAPÍTULO IV. Clases de cooperativas . . . 574

§ 29. Decreto 84/2023, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi . . . 577

Preámbulo . . . 577

Artículos . . . 581
Disposiciones transitorias . . . 581
Disposiciones derogatorias . . . 581
Disposiciones finales . . . 582
ANEXO AL DECRETO 84/2023, DE 13 DE JUNIO. Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi . . . 582
TÍTULO I. Organización, eficacia y funcionamiento del Registro . . . 582
CAPÍTULO I. Organización y funciones del Registro . . . 582
CAPÍTULO II. Eficacia registral y principios técnicos . . . 584
CAPÍTULO III. Funcionamiento del Registro . . . 586
Sección 1.ª Libros . . . 586
Sección 2.ª Asientos . . . 587
Sección 3.ª Procedimiento Registral . . . 589
TÍTULO II. Inscripción de sociedades cooperativas y de sus actos . . . 590
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 590
Sección 1.ª Actos y títulos inscribibles . . . 590
Sección 2.ª Documentación de acuerdos sociales . . . 591
CAPÍTULO II. Inscripción de la sociedad cooperativa . . . 592
CAPÍTULO III. Nombramiento y cese de las personas administradoras . . . 596
CAPÍTULO IV. Consejeros delegados o consejeras delegadas, integrantes de la comisión ejecutiva y directores o directoras gerentes . . . 597
CAPÍTULO V. Anotación preventiva de determinadas demandas de impugnación de los acuerdos sociales y de la suspensión de los mismos . . . 598
CAPÍTULO VI. Modificación de estatutos sociales . . . 599
CAPÍTULO VII. Transformación . . . 599
CAPÍTULO VIII. Fusión y escisión . . . 600
CAPÍTULO IX. Disolución, liquidación y cancelación . . . 602
CAPÍTULO X. Inscripción de resoluciones judiciales de carácter concursal o de otra índole y de medidas de intervención temporal . . . 605
TÍTULO III. Inscripción de asociaciones de cooperativas . . . 605
TÍTULO IV. Otras funciones del registro . . . 608
CAPÍTULO I. Legalización y habilitación de libros . . . 608
CAPÍTULO II. Depósito y publicidad de las cuentas anuales . . . 610
CAPÍTULO III. Denominaciones . . . 612
CAPÍTULO IV. Función consultiva . . . 614
Disposiciones adicionales . . . 614

SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 30. Decreto 258/1989, de 21 de noviembre, por el que se acuerda la creación de la Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. -Euskadito Etxebizitza eta Lurra, E.A" . . . 616

Preámbulo . . . 616
CAPÍTULO I. Constitución . . . 617
CAPÍTULO II. Ejercicio de los derechos de socio por parte de la Comunidad Autónoma De Euskadi . . . 618
CAPÍTULO III. Régimen administrativo . . . 619
Disposiciones finales . . . 619
ANEXO. ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD «VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SOCIEDAD ANÓNIMA» «EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.» Sociedad Pública Vasca de Suelo y Vivienda . . . 619
TÍTULO I. De la constitución, naturaleza, denominación, objeto, domicilio y duración de la Sociedad . . . 619
TÍTULO II. Del Capital Social y de las Acciones . . . 621
CAPÍTULO I. El Capital . . . 621
CAPÍTULO II. Las Acciones . . . 621
Sección Primera. Disposiciones Generales . . . 621
Sección Segunda. Transmisibilidad de Acciones . . . 621
TÍTULO III. Del régimen de gobierno y administración de la Sociedad: Órganos de la misma . . . 624
Sección Primera. De la Junta General de Accionistas . . . 624
Sección Segunda. Del Consejo de Administración . . . 626
Sección tercera. Del Director General . . . 629
TÍTULO IV. Del régimen económico de la Sociedad . . . 630
TÍTULO V. De la disolución y liquidación de la sociedad . . . 630
TÍTULO VI. Sumisión a los Estatutos y conflictos . . . 630

§ 31. Decreto 137/2007, de 11 de septiembre, por el que se establece y regula el marco legal de actuación en la ejecución por parte de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» de la gestión para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial (viviendas sociales) y destino a alquiler, viviendas de realojo en sus distintas modalidades de acceso y alojamientos dotacionales 632

Preámbulo 632
Artículos 633
Disposiciones transitorias 635
Disposiciones finales 635

§ 32. Decreto 65/2011, de 29 de marzo, de autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la creación y adquisición de participaciones en la sociedad pública Alokabide, S.A 636

Preámbulo 636
Artículos 636
Disposiciones adicionales 639
Disposiciones finales 639
ANEXO AL DECRETO 65/2011, DE 29 DE MARZO. Estatutos Sociales de la Sociedad Pública Alokabide, S.A. . . . 639
TÍTULO I. Denominación, objeto, domicilio y duración 639
TÍTULO II. Capital social y acciones 641
TÍTULO III. Régimen y administración de la Sociedad 642
CAPÍTULO I. De las Juntas Generales 642
CAPÍTULO II. Del Consejo de Administración 644
TÍTULO IV. Del Director General 647
TÍTULO V. Obligaciones 648
TÍTULO VI. Balance, Fondo de Reservas, Beneficios y su distribución 648
TÍTULO VII. Disolución y liquidación 649
TÍTULO VIII. Disposiciones generales 649

§ 33. Decreto 152/2015, de 27 de julio, por el que se crea la sociedad pública Orubide. S.A 651

Preámbulo 651
Artículos 652
Disposiciones finales 653

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 16 de octubre de 2024

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. No se ha incorporado, a diferencia de lo que se ha realizado en otras Comunidades Autónomas, la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas ya que se trata de una competencia de los territorios forales y de la Comunidad Autónoma propiamente dicha.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código. En este sentido, hay que destacar la regulación completa que se hace del alojamiento dotacional (Decreto 39/2008), la regulación de un procedimiento específico de adjudicación de viviendas para las víctimas de violencia de género o la regulación del arrendamiento con opción de compra en viviendas protegidas.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, por ser especialmente prolija en el caso del País Vasco, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente aplica esta administración autonómica.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.

2. Acción administrativa de fomento.

3. Normativa sobre arrendamientos.

4. Normativa técnica.

5. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

6. Normativa sobre cooperativas

7. Sector público autonómico en materia de vivienda.

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

En esta materia debemos destacar la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda que, entre otras cuestiones, establece el explícito reconocimiento, como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una. Fundamentalmente por esta cuestión, el Gobierno de España ha interpuesto el recurso de inconstitucionalidad núm. 1643/2016 que el Pleno del Tribunal Constitucional, por providencia de 12 de abril de 2016, ha acordado admitir a trámite, contra los artículos 3 (incisos t), x)), 4 (apartados 1 y 2.b)), 6.1), 9.4), 56 (apartados 1), 2) y 3)), 59, 63.2) (apartados a), b), c), d), f), g), h)), 64, 72 (apartados 1) y 3.c)), 74, 75, 83 (apartado d)), 84 (apartado d)) y apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley de la Comunidad Autónoma del País Vasco 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Esta circunstancia hace que se suspenda la vigencia y aplicación de los artículos citados, desde el 28 de marzo de 2016, para las partes en el proceso y desde el 18 de abril de 2016 para los terceros.

En otro orden de cosas, el Capítulo VIII de la Ley que lleva como rúbrica “Depósito de fianzas y registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas” ha sido desarrollado por el Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi (BOPV nº58 de 29 de marzo de 2016). En este decreto se establece un plazo de tres meses para depositar las fianzas correspondientes a los contratos suscritos entre la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y la entrada en vigor del Decreto 42/2016, en el caso de que no estuvieran depositadas.

En relación con el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, hay que destacar que en los anexos al mismo se regulan las cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial, tanto en primera transmisión como en segundas y posteriores transmisiones.

Dentro de esta materia sustantiva de vivienda, hay que hacer especial mención a la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi (BOPV nº 70 de 14 de abril de 2016) que al regular las competencias de los municipios en su artículo 17 atribuye a éstos,

entre otras, las competencias de planificación, programación y gestión de viviendas (apartado 7) y las de ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística (apartado 9).

Durante el ejercicio 2021, la prestación complementaria de vivienda se regula en la Disposición adicional séptima de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2021 (BOPV nº 35, de 17 de febrero de 2021)

Acción administrativa de fomento:

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, los tipos de interés de los préstamos cualificados otorgados por las entidades de crédito en relación con las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, se regulan periódicamente mediante Decreto del Gobierno Vasco. El decreto vigente en esta materia es el Decreto 146/2015, de 21 de julio, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. Este Decreto ha sido modificado parcialmente mediante el Decreto 272/2017, de 19 de diciembre, de modificación del Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo (BOPV de 26 de diciembre de 2017)

La acción administrativa de fomento de la Comunidad del País Vasco la podemos resumir en estos seis grandes programas:

- Medidas financieras para la compra de vivienda
- Programa de vivienda vacía «Bizigune», gestionado por la empresa pública Alokabide, S.A.
- Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP
- Actuaciones protegidas de rehabilitación
- Medidas financieras a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos con destino a VPO.
- El Programa Gaztelagun con el propósito de ofrecer soluciones adecuadas a las necesidades de vivienda del colectivo de personas jóvenes. Este programa se ha desarrollado mediante la ORDEN de 26 de abril de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se regulan las ayudas al alquiler de vivienda del Programa Gaztelagun (BOPV nº 87, de 6 de mayo de 2022).

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

Mediante la ORDEN de 30 de abril de 2020, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, (BOPV, nº 83, de 5/5/2020) se regulan y convocan ayudas al alquiler de vivienda libre para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad económica y social como consecuencia de la crisis sanitaria derivada del Covid-19.

Normativa sobre arrendamientos:

Con base en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la Vivienda, la consejería competente en materia de vivienda ha declarado el municipio de Errenteria como Zona de mercado residencial tensionado en la ORDEN de 1 de octubre de 2024, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana (BOPV nº 202, de 16 de octubre de 2024).

Normativa técnica:

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula, en el artículo 200, la figura de la ITE al establecer la obligación de los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial con una antigüedad superior a los 50 años, de encomendar a personal técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

Por otro lado, la Ley 38/1999, de 5 de octubre, de Ordenación de la Edificación regula en su artículo 16, la obligación de las personas propietarias y usuarias de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento. Así, en su artículo 3, dice que los edificios además de proyectarse y construirse deberán mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos, entre los que se pueden destacar, en consonancia con las inspecciones técnicas reguladas por el presente Decreto, los de seguridad estructural, seguridad de uso e higiene.

Pues bien, por medio del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV de 14 de diciembre de 2012) se pretende crear un sistema de regulación objetiva y unitaria que permita a los propietarios de edificios y construcciones, a las y los usuarios de las viviendas, alojamientos dotacionales y a las administraciones competentes conocer el estado de los edificios y adoptar las medidas recomendadas para garantizar el buen estado y la seguridad de los mismos. En este contexto, la ITE se configura, a la vez:

- Como una obligación en si misma a cumplir por los propietarios.
- Como un medio de fomento de la conservación de la edificación y más concretamente, de la estructura, fachadas, cubiertas y redes de abastecimiento y saneamiento, con el fin de conocer las características constructivas y las patologías que afectan al edificio así como poder evaluar las deficiencias en materia de ahorro energético y accesibilidad.

Este Decreto fue modificado en 2014 incorporando la necesidad de evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, y la inclusión de la información relativa al certificado de eficiencia energética del edificio; por otro lado, adoptando un nuevo calendario y modificando el resto de programación fijados en su momento en el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, de manera que se responda a las demandas de los distintos sujetos afectados por la misma, ampliando el plazo para aquellos edificios que cumplan 50 años antes del 27 de junio de 2017.

Normativa sobre cooperativas:

En relación con las cooperativas de viviendas, el propósito de la es, por una parte, dar un razonable protagonismo a la Junta de socios de cada promoción, y, por otra, combinar el rigor de las cuentas –que siempre han de someterse a auditoría– con un sistema autorregulador de la tutela ofrecida a los socios expectantes cuando la cooperativa no reciba ayudas públicas.

Su regulación específica se contiene en los artículos 114 y siguientes de la citada En el caso de viviendas protegidas habrá que estar al procedimiento de adjudicación de viviendas regulado en los artículos 70 y siguientes de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico. (BOPV 31 de octubre de 2012).

Normativa sobre el sector público:

El sector público autonómico en materia de vivienda se compone principalmente de:

- La empresa pública «Vivienda y suelo de Euskadi, S.A Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) cuyo objeto social principal es la promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de Protección Oficial.
- La Sociedad Pública Orubide S.A., sociedad preexistente en la que la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A,-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa), pasará a ostentar la condición de partícipe mayoritario en el capital social.
- La empresa pública Alokabide, S.A. cuyo objeto social principal es la promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas al arrendamiento.

§ 2

Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 119, de 26 de junio de 2015
«BOE» núm. 166, de 13 de julio de 2015
Última modificación: 29 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2015-7802

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la siguiente Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado, compartir las vivencias con familiares y amigos y un sinfín más reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

Desde hace décadas, tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 (artículo 25.1) como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966 (artículo 11.1), o en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 (artículo 34.3), se coincide en resaltar la dimensión social de la vivienda, vinculada a la mejora de las condiciones de existencia de las personas y sus familias y a la posibilidad de evitar y superar la exclusión social.

En conexión con las citadas disposiciones internacionales, el texto constitucional de 1978 supuso un gran avance respecto de aquellas al reconocer explícitamente en su artículo 47 el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo y transmitiendo a todos los poderes públicos el mandato de la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo el mencionado derecho.

Este precepto constitucional incorpora la vinculación de la vivienda y la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, lo que se anuda igualmente a la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística. Esta íntima y estrecha relación entre vivienda, suelo y urbanismo se ve reflejada, asimismo, en la regulación estatal básica (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio,

por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en cuyo artículo 4.1 se insiste en el reconocimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible), al igual que en las abundantes y diversas normas legales aprobadas en la materia por la práctica totalidad de los parlamentos autonómicos.

En esa cascada normativa, como ya se ha expuesto, se enfatiza el valor e importancia social esencial de la vivienda, entendida en su amplia acepción de lugar de alojamiento residencial, correspondiendo precisamente a esta ley concretar los términos más o menos abstractos y genéricos de las normas reseñadas.

II

Se destaca el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada en la mencionada acepción, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una. Se reconoce, pues, un derecho entre cuyas personas destinatarias se incluyen también las personas extranjeras residentes con vecindad administrativa, según lo disponen los tratados internacionales y las leyes, como bien lo viene señalando desde hace tiempo el propio Tribunal Constitucional (STC 107/1984, FJ 3.º). Como tal derecho, además, y junto con la acción pública que se instaura en materia de vivienda para la más amplia legitimación en la exigencia del respeto de la legalidad, se atribuye a sus titulares el recurso a la vía jurisdiccional precisa para hacerlo efectivo allí donde sea incumplido por los poderes públicos obligados, en una previsión inédita en la legislación española hasta este momento.

Asimismo, la exigencia social de una urgente reacción de los poderes públicos para asegurar el derecho a la vivienda de las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda, ha hecho incorporar el concepto de la expropiación temporal del uso de la vivienda, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de la necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio. Su inclusión encuentra dos niveles de articulación: de un lado, atender a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual; de otro lado, la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11), que pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.

La presente ley, consciente de la insuficiencia del parque de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales existente para cubrir la necesidad a corto plazo, arbitra la posibilidad subsidiaria de que la respuesta a la exigencia del derecho sea suplida por una prestación económica. Esta prestación tiene por objeto que el beneficiario pueda acceder a un arrendamiento fuera del mercado protegido.

Establece también los requisitos que deben cumplir aquellos solicitantes a quienes se les reconoce el derecho subjetivo, determinándose los criterios para implantar una entrada gradual del citado derecho, que se irá definiendo reglamentariamente, de modo que se proceda a una progresiva ampliación en el número de sus destinatarios en función de que así lo hagan posible los recursos económicos y los alojamientos disponibles para tal finalidad.

En atención a los estudios y análisis de demanda realizados en el momento de la redacción del presente texto legal, se prevé la satisfacción del derecho subjetivo, atendiendo principalmente a las necesidades de vivienda más urgentes. Para ello, las viviendas de protección pública y los alojamientos dotaciones se adjudicarán ante fedatario público, mediante un procedimiento en el que se baremarán las solicitudes, otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y el número de miembros de la unidad de convivencia, considerándose la antigüedad de la inscripción en el Registro de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales un criterio accesorio de baremación; todo ello sin perjuicio de establecer cupos, de manera que se garantice la cohesión social.

Por otro lado, y en lo que respecta al mencionado derecho subjetivo, aun cuando su satisfacción puede realizarse a través de todos los modos legales al alcance de la Administración, esta norma legal opta por otorgar preferencia al alquiler como la forma más adecuada y más justa de resolverlo. Así, la ley posibilita que en las mismas zonas urbanas o incluso en la misma unidad edificatoria puedan coexistir viviendas destinadas a alquiler con viviendas en propiedad y mezclarse unidades convivenciales de distinto nivel de ingresos y de distintas edades y composición familiar, e incluso que se combinen viviendas protegidas de iniciativa pública y privada.

Del mismo modo, se potencia la figura de los alojamientos dotacionales, considerados como morada adecuada para responder a unas necesidades sociales temporales (emancipación de jóvenes, personas separadas, emigrantes…). Con carácter de equipamiento dotacional, su implantación se permite sobre suelos dotacionales de dominio público previstos para tal finalidad e incluyendo los calificados por el planeamiento como equipamiento genérico o comunitario cuando el referido uso de alojamiento resulte igualmente compatible con el equipamental. Por su carácter dotacional, estos alojamientos no tienen la consideración de vivienda, motivo por el cual no les resultan de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Desde una vertiente objetiva, esta ley no solo contempla el derecho al goce de un espacio habitable, de una morada, de un domicilio, sino también el derecho a un entorno y un medio urbano o rural digno y adecuado que, siguiendo las pautas del Derecho comparado europeo, se denomina y califica como «hábitat», entendiendo este como el lugar complejo en el que, además de la vivienda, se ubican los servicios, actividades, equipamientos y demás elementos en los que se desenvuelve la vida personal y comunitaria. De este modo, la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social, bajo el prisma del mestizaje de usos urbanísticos (cohesión social), cobran una importancia de primer orden. Las acciones tendentes a disminuir las necesidades de desplazamiento, reducir la exigencia de consumo de servicios e infraestructuras e intervenir menos en el territorio constituyen líneas de actuación pública imprescindibles, tal y como se manifestaron en las deliberaciones llevadas a cabo en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

Además, la vivienda y la utilización del suelo deben incorporar los cambios sociales que impulsan el favorecimiento de las tareas de cuidado (trabajo que se desarrolla fundamentalmente en el ámbito doméstico y su entorno) y el desarrollo de proyectos vitales personales, combinando, en definitiva, una mejor organización social basada en la corresponsabilidad y conciliación del trabajo remunerado y no remunerado.

En tal sentido, y considerando que el suelo residencial constituye un bien escaso en nuestra geografía, se aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, respetando las singularidades propias de cada lugar y de forma armonizada con el entorno, lo que llevará a una ocupación más racional del suelo, propiciando un crecimiento más sostenible, homogéneo y armonizado.

Para todo ello, la presente ley, adaptándose al espíritu que preside el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi, atribuye a las administraciones locales y territoriales competencias en materia de vivienda y del patrimonio edificado y fomenta la colaboración interinstitucional.

La dificultad del acceso a la vivienda, especialmente acusada en los sectores más vulnerables de la sociedad, junto con la ausencia de suelo adecuado y preparado para la edificación y el valor que este adquiere tras el proceso de gestión y preparación, con su consiguiente efecto en el precio final de la vivienda, son los principales problemas que se vienen secular y sistemáticamente reproduciendo en nuestro entorno.

El compromiso activo con la mejora de la calidad de vida de los habitantes, desde el respeto al medio en el que se desarrolla su actividad vital, se convierte en el objeto fundamental de los retos y compromisos asumidos por el Pacto Social por la Vivienda de Euskadi. La intervención en la ciudad existente, mediante la recualificación de los espacios urbanos, la revitalización de los barrios (incluyendo tanto los aspectos sociales como los relacionados con la actividad económica) y la mejora del parque edificado (para alcanzar su homologación con las exigencias que la sociedad demanda a las construcciones de nueva

planta), se sitúa en el centro de la nueva visión que emana del citado pacto y que esta norma legal articula.

Con este objetivo, se define el alcance y contenido de la función social de la vivienda, incorporándose algunos aspectos relacionados con los derechos y deberes de los particulares anteriormente no considerados, como son el deber de mejora o de rehabilitación y el de mantenimiento de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional.

Se incluye, asimismo, la regulación relativa a la vivienda deshabitada, entendiendo su no utilización injustificada como un incumplimiento de la función social. No obstante, hay que admitir que para que el mercado inmobiliario tenga un comportamiento suficientemente elástico, sin tensiones excesivas en relación con la oferta y demanda, es preciso que existan inmuebles disponibles para dar respuesta a esos movimientos que de forma natural se producen en la población. Si se analiza el censo de vivienda con el debido rigor, se observa que el número de viviendas deshabitadas no resulta realmente significativo en lo que respecta a la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

III

Son 10 los capítulos en los que se articula esta norma. El capítulo I se inicia con un esfuerzo de aproximación, siempre difícil, al concepto mismo de vivienda y a los parámetros que, como mínimo, han de considerarse de cara a su calificación como digna y adecuada, y continúa con los principios rectores y directrices dogmáticas que han de respetar y desarrollar los diferentes poderes públicos en el amplio margen de autonomía que les corresponde y que, entre otros, se deben a la erradicación de discriminaciones, al logro de la cohesión territorial y social y a la planificación y programación, todos ellos en relación inescindible con el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

La función social, que define y caracteriza tanto la propiedad como otros derechos privados referidos a la edificación, es uno de los elementos esenciales de este capítulo I, en el que además se produce la declaración expresa de servicio de interés general de todas las políticas de vivienda de protección pública, enlazando de ese modo con el Tratado de la Unión Europea y las resoluciones emanadas desde las instituciones europeas, como la de 13 de enero de 2004 del Parlamento Europeo relativa al libro verde sobre los servicios de interés general.

El capítulo II se abre precisamente con el explícito reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda por todos los que no se hallen en posesión de una y no dispongan de medios necesarios para conseguirla. Vinculado a este derecho se recoge el de las personas en especiales circunstancias que, encontrándose en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, pudieran llegar a caer en situación de exclusión social. Vertiente indudablemente social, íntimamente relacionada con la legislación aprobada por el Parlamento Vasco para la garantía de ingresos y para la inclusión social, y que viene acompañada del mandato preciso dirigido a los poderes públicos, incluyendo los requisitos exigibles y el modo de satisfacción de este derecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento, preferentemente en régimen de alquiler, o subsidiaria prestación económica en defecto de aquella, o llegando a la expropiación temporal del uso por un período determinado de tiempo.

A este respecto, la ley entronca también con las corrientes internacionales más adelantadas, adoptando un concepto abierto de persona sin hogar y comprendiendo dentro de él tanto a quien carece de techo o cobijo como a quien carece de vivienda o dispone de una vivienda insegura o inadecuada o pueda incurrir en una situación de exclusión social por necesidad de vivienda sobrevenida en un proceso de desahucio hipotecario. Todo ello con la previsión de que los recursos disponibles en materia de vivienda se orienten preferentemente a la promoción de viviendas en alquiler, y permitiendo que las viviendas para compra puedan utilizar la vía de alquiler con opción de compra.

En el capítulo III se contempla la base del modelo de distribución competencial, que más bien se podría definir como de colaboración interinstitucional ordenada al cumplimiento del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. La concertación entre todas las administraciones territoriales y el expreso llamamiento al principio de subsidiariedad en la intervención de las entidades públicas supramunicipales abren paso, en este apartado, a los

ineludibles instrumentos de planificación y programación, con la creación de los planes directores de las entidades locales en materia de vivienda, de carácter total y absolutamente potestativo para ellas. Del mismo modo, son atraídos a este rango legal los existentes Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales y Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, apuntando, igualmente con carácter facultativo, la posibilidad de su creación en el seno de las entidades locales.

En el capítulo IV se procede a la creación del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, verificándose así la posibilidad establecida ya en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con el impulso de un instrumento legal imprescindible para lograr la satisfacción del derecho a la vivienda. En relación con él, se propone que los inmuebles que formen parte del Patrimonio Público de Suelo se mantengan, con carácter general, bajo titularidad pública y las viviendas resultantes se destinen preferentemente al alquiler, en orden al cumplimiento de la función social que les corresponde.

El capítulo V se centra en la regulación del nuevo modo en que se concibe la acción de fomento de la vivienda de protección pública. A diferencia de todo cuanto se ha realizado anteriormente, en que la intervención se ha concentrado en el objeto o elemento físico de la vivienda en sí, en esta ley se postula sobre la persona y su situación económica como centro de gravedad. Esta previsión constituye, evidentemente, un giro notable no exento de riesgos, basado en las reflexiones recogidas en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi y en el proceso de participación ciudadana creado para la elaboración del Plan Director de la Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013. Con ello se busca un sistema más justo y solidario, que se vincula tanto a la capacidad financiera como al número de integrantes de la unidad familiar o convivencial adjudicataria y a la antigüedad de la inscripción en el registro de solicitantes, permitiendo, por otro lado, adecuar el precio de la vivienda al costo real de la ejecución de la construcción en garantía de la viabilidad y la calidad constructiva de su promoción.

El capítulo VI es el encargado de desarrollar el régimen jurídico propio de las viviendas y locales protegidos y de los alojamientos dotacionales, procurándose la incorporación exclusiva de aquellos aspectos necesitados de rango legal y respetando el juego del posterior desarrollo reglamentario. Para clarificar el panorama legal de los tipos de intervenciones protegidas residenciales, se definen como tales las denominadas viviendas de protección social (desapareciendo la diferencia entre protección de régimen especial y de régimen general), las viviendas tasadas (municipales o autonómicas) y los alojamientos dotacionales. Los locales comerciales podrán ser objeto de calificación como modo de incentivar y estimular la cohesión social y la implantación de actividades económicas incipientes, especialmente en ámbitos de regeneración urbana.

Precisamente, a la rehabilitación de edificios y regeneración de áreas urbanas se dirige el capítulo VII en una acción pública, obviamente concertada, que trata de aprovechar al máximo la rica experiencia acumulada, dotando de los medios jurídicos necesarios, como el caso del proceso de equitativa distribución de cargas y beneficios en el seno de la propiedad horizontal, la ocupación o venta forzosa en procesos de rehabilitación o regeneración urbana, la autorización de ocupación de suelos públicos para mejorar la accesibilidad o habitabilidad, las medidas necesarias para garantizar la posibilidad de intervenir en la mejora de la envolvente de las edificaciones, la división de viviendas existentes y otros reiteradamente demandados en los mencionados procesos de recualificación del patrimonio edificado. Estas políticas públicas se consideran prioritarias en su relación con el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, resultando ambiental y socialmente más sostenibles que la expansión y consumo irreversible de nuevas superficies de suelo.

Debe tenerse en cuenta que más del 70 % del total del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a los 30 años, con edificios anteriores a la primera normativa térmica publicada, estando, por lo tanto, lejos de cumplir con los requisitos de eficiencia energética deseables hoy en día.

A mayor abundamiento, ha de considerarse igualmente que una parte significativa del consumo energético y la emisión de gases de efecto invernadero se produce en el sector residencial. Las últimas directivas europeas preconizan, precisamente, la reducción del consumo energético y de las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera, así como el

incremento de la utilización de las energías renovables para tener una menor dependencia de las energías procedentes de combustibles fósiles, todo ello bajo la perspectiva de respetar los recursos disponibles sin comprometer el desarrollo de las generaciones futuras. Se hace, pues, imprescindible establecer los mecanismos legales precisos para cumplir tanto con los citados requerimientos como con los derechos y obligaciones sobre las edificaciones que delimita su función social.

A continuación, en el capítulo VIII se da respuesta favorable a la invitación que dimana de la legislación de arrendamientos urbanos, en orden al establecimiento y regulación de las fianzas que han de depositar las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas. A este respecto, ha de considerarse la importancia que estos depósitos sin interés tienen en cuanto a su empleo en el estímulo de las políticas públicas de vivienda, lo que explica la total procedencia de su incorporación en esta disposición legal.

El capítulo IX se dirige a la previsión de los supuestos en los que la desocupación, la sobreocupación o las insuficiencias concurrentes en una vivienda la hacen inadecuada para la función social a la que viene ordenada. Las administraciones públicas, en el marco de sus competencias y responsabilidades, habrán de perseverar en la previsión e implementación de las medidas de estímulo y colaboración también con las personas y entidades privadas para remontar y superar las mencionadas situaciones, respetando siempre los inalienables derechos de la ciudadanía que resulte afectada, máxime cuando se actúe a través de mandatos de cumplimiento obligado. Se incorporan en este capítulo todos los ya tradicionales medios de intervención vinculados al derecho a la vivienda, como son la expropiación, incluyendo la expropiación temporal del uso; la declaración de interés social y urgencia de la cobertura de la necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria; los derechos de tanteo y retracto; la sustitución forzosa, y el desahucio administrativo, además de las multas coercitivas.

El último de los capítulos, el X, se dedica a establecer los regímenes de la inspección, disciplina y régimen sancionador, ineludiblemente necesitados de rango legal, incorporando las diligencias precisas, así como las medidas provisionales que puedan adoptarse en su sustanciación, y la tipificación de las infracciones muy graves, graves y leves con la concreción de las personas responsables, los supuestos de prescripción y caducidad, las administraciones competentes y, por supuesto y entre otras, las cuantías de las sanciones, que podrán ser actualizadas anualmente.

El texto legal se cierra con las también irreemplazables disposiciones adicionales, debidas a la regulación precisa de la intermediación en la prestación de los servicios inmobiliarios y a la incorporación del régimen de autopromoción, por cooperativas, para la satisfacción de las necesidades residenciales; las disposiciones transitorias, llamadas a compatibilizar con la debida flexibilidad los regímenes legales precedentes y el nuevo marco que se crea en la presente ley, así como a establecer las condiciones que han de contemplarse en la satisfacción del derecho a disponer de una vivienda y los requisitos que deben reunir los beneficiarios de la expropiación temporal del uso de la vivienda en los supuestos de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria en el período transitorio desde la entrada en vigor de la ley hasta la aprobación del reglamento que lo determine; las disposiciones derogatorias, y, por último, las disposiciones finales, con la introducción de los ajustes necesarios en la precedente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y con la determinación de la fecha de entrada en vigor de esta ley.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. En desarrollo y cumplimiento del mandato previsto en el artículo 47 de la Constitución, así como en ejercicio de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía, la presente ley tiene por objeto la regulación del derecho al

disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, bajo los siguientes criterios:

a) Que la vivienda pueda constituir domicilio, morada u hogar estable en el que sus destinatarios o usuarios puedan vivir con dignidad, salvaguardar su intimidad y disfrutar de las relaciones familiares o sociales teniendo derecho legal a su ocupación y utilización.

b) Que resulte adecuada, en razón a su tamaño, para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a que vaya destinada, respetando la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y atendiendo, además, a las distintas etapas de su vida y a sus necesidades de residencia.

c) Que reúna las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de ordenación de la edificación y normativa técnica aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad.

Artículo 2. *Principios rectores de la política de vivienda en Euskadi.*

Las políticas públicas que se promuevan en cumplimiento de la presente ley atenderán a los siguientes principios:

a) Colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos dependientes de la Administración general del Estado y el sector público vasco, compuesto por la Administración general de la Comunidad Autónoma, las diputaciones forales, las entidades locales y todos los entes de titularidad pública dependientes de ellas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.

b) Representación equilibrada de hombres y mujeres en los distintos ámbitos de toma de decisión, de conformidad con la legislación en materia de igualdad.

c) Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

d) Planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a la vivienda.r

e) Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.

f) Promoción de la libertad de elección del modo legal de acceso y permanencia en la vivienda que mejor se adapte, en cada ciclo vital, a las circunstancias de las personas moradoras.

g) Cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.

h) Consideración de que la adjudicación en propiedad de la vivienda protegida ha de autofinanciarse, sin consumir recursos públicos, para que estos puedan canalizarse hacia programas de alquiler. La vivienda en propiedad tendrá como destinatario a un sector de población que, cumpliendo con las condiciones legales para ello, opte por la tenencia en el citado régimen.

i) Coordinación del planeamiento municipal y supramunicipal con la política de vivienda, de manera que en ámbitos de actuación de vivienda de protección pública se prevean actuaciones urbanizadoras adecuadas y coherentes con la citada tipología de vivienda.

j) Diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades, pueblos y núcleos rurales, incluyendo la garantía de una adecuada integración en el entorno urbano o rural, así como previniendo, evitando o penalizando fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

k) Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción,

construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.

l) Impulso y fomento de la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.

m) Orientación de todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales como en actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.

n) Promoción de una planificación urbana que favorezca la conciliación corresponsable de las actividades productivas con la vida individual y familiar de las personas, facilitando una organización social corresponsable.

ñ) Fomento de tejidos o estructuras urbanas que favorezcan un crecimiento residencial homogéneo, sostenible y armonizado con el entorno, aminorando la ocupación de nuevos suelos.

o) Estímulo de la puesta en valor del medio ambiente, el paisaje y la cultura en todas las acciones referentes a la vivienda y los alojamientos dotacionales, que habrán de guiarse por criterios de sostenibilidad, economía de recursos naturales y ahorro energético de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

p) Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.

q) El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Artículo 3. *Definición de conceptos.*

A los efectos previstos en la presente ley, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

a) Alojamiento dotacional: Es una dotación residencial en parte de una construcción, que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional, no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.

b) Área de regeneración urbana (ARU): Es el conjunto edificatorio urbano o rural cuya delimitación es aprobada por el Gobierno Vasco a instancia del ayuntamiento correspondiente y que debe ser sometido a una acción especial por parte de la Administración pública en atención a las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, así como a las condiciones socioeconómicas de la población a la que va dirigida.

c) Calificación de protección pública: Es la declaración administrativa que atribuye a una unidad edificada o a parte de ella los beneficios y limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.

d) Cohesión social: Es el resultado de la mezcla o coexistencia de usos urbanísticos y colectivos sociales diferentes en un mismo hábitat o entorno edificado, incluyendo, entre otros usos, diferentes tipos de vivienda protegida, conjuntamente con otras categorías de vivienda, equipamientos, tipos de actividades y construcciones.

e) Cohesión territorial: Es el reparto equilibrado de la cohesión social en el conjunto del territorio, procurando, de ese modo, la libertad de elección de domicilio, la movilidad geográfica y las condiciones básicas de la vida personal.

f) Diseño universal: Es el diseño del entorno, de los edificios o de los servicios para que puedan ser utilizados por el mayor número de personas, incluidas las personas con cualquier

tipo de discapacidad, de la forma más autónoma posible, en igualdad de uso. El diseño debe ser fácil de usar y adecuado para todas las personas, independientemente de sus capacidades y habilidades, respondiendo a los principios de flexibilidad, diseño intuitivo, facilidad de su percepción, tolerancia a errores, posibilidad de su uso con escaso esfuerzo físico, y con dimensiones apropiadas.

g) Edificio: Inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado con destino a uno o varios usos urbanísticos.

h) Entidades locales de carácter territorial: Se entenderán por tales tanto los municipios como las entidades locales menores y los concejos.

i) Infravivienda: Es la parte de una construcción que se destina a uso residencial careciendo de las condiciones legales para ello por no llegar a las condiciones mínimas de habitabilidad.

j) Integración de la perspectiva de género: Es la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

k) Obras de adaptación a la normativa, mantenimiento o mejora de la vivienda: A los efectos de esta ley, son las obras que afectan a uno, varios o todos los elementos privativos de la edificación para rehabilitarlos y adaptarlos a la normativa que les resulte aplicable, mantener las condiciones constructivas y de los materiales o mejorar sus condiciones de habitabilidad.

l) Organización social corresponsable: Es el modelo de organización social que facilita a las mujeres y a los hombres la satisfacción de sus necesidades en los diferentes ámbitos de la vida, así como la posibilidad de hacer frente a las responsabilidades generadas desde los ámbitos público y privado.

m) Persona sin hogar: Es la persona que no dispone de lugar físico de residencia, o que carece de vivienda, o cuya vivienda es insegura o es inadecuada.

n) Precio de mercado: Son los importes económicos, en cada momento ajustados a la realidad del libre mercado, tanto de alquiler como de compraventa, en el entorno más próximo.

ñ) Regeneración urbana: Es el proceso de intervención pública que integra los aspectos relacionados con el medio ambiente y las condiciones físicas, urbanas, sociales y económicas y plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población y las condiciones de la edificación, urbanización y dotaciones de un conjunto urbano o núcleo de población.

o) Rehabilitación: Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. A los efectos de esta ley, la rehabilitación viene siempre referida al patrimonio edificado.

p) Renovación de la edificación o reedificación: Es la acción de sustitución del edificio o patrimonio edificado por otro de nueva construcción.

q) Reurbanización: Es la acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de intervención en el suelo urbanizado y que tiene por objeto la adecuación de espacios libres, zonas verdes, viales y redes de infraestructuras.

r) Revitalización urbana: Acción o conjunto de acciones vinculadas a las operaciones de regeneración urbana de un barrio, núcleo o conjunto edificatorio con la adopción de medidas incentivadoras de la actividad comercial, económica y social de este.

s) Sostenibilidad: Es la utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles, de manera que se asegure su pervivencia o renovación, cubriendo las necesidades del presente y preservando la posibilidad de que las generaciones futuras satisfagan las suyas. Debe responder al equilibrio entre parámetros ambientales, sociales y económicos.

t) Uso adecuado de una vivienda: Es la utilización de la vivienda, acorde a su función social, conforme a la relación entre su tamaño y características y sus usuarios o usuarias, de

modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada.

u) Vivienda: Edificio o parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a uso residencial.

v) Vivienda o alojamiento adecuado: Es la vivienda o el alojamiento que por su tamaño, ubicación y características resulta apropiada o apropiado para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia.

w) Vivienda o alojamiento digno: Es la vivienda o alojamiento cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad.

x) Vivienda deshabitada: Es la que incumple su función social por encontrarse desocupada de forma continuada, durante un tiempo superior a dos años, sin causa alguna que pueda justificar su no utilización en los términos previstos en esta ley y normativa de desarrollo.

y) Vivienda de inserción: Es la gestionada por la Administración pública o entidades sin ánimo de lucro para su destino a personas que requieren de una especial atención.

z) Vivienda principal: Es la vivienda que consta como domicilio de una persona, familia o unidad de convivencia en el padrón municipal.

aa) Vivienda de realojo: Es la vivienda que se destina a nueva residencia, transitoria o permanente, de las personas, familias o unidades de convivencia que se ven obligadas a dejar su vivienda por causa de operaciones urbanísticas o expropiatorias o de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

bb) Vivienda de segunda residencia: Es la vivienda de titularidad de quien, disponiendo ya de una vivienda principal, utiliza otra de modo intermitente o en estancias temporales. Las viviendas de la misma titularidad que superen el número de dos no se considerarán, en ningún caso, vivienda de segunda residencia.

cc) Vivienda sobreocupada: Es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

dd) Precio o renta de referencia de la promoción de viviendas de protección pública y canon de alojamientos dotacionales: Es el precio, renta o canon de cada promoción, calculado a tenor de la respectiva orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en función de la superficie de las viviendas y alojamientos citados y según el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.

ee) Unidad de convivencia: Se define en idénticos términos que lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social.

Artículo 4. *Cumplimiento de la función social.*

1. Tanto las personas propietarias como quien ostenta cualquier título jurídico de tenencia y disfrute de una vivienda o alojamiento, así como del edificio y elementos comunes en su conjunto, deben cumplir la función social que los define y caracteriza, en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación.

2. Se entenderá que se incumple esta función social, entre otros, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y rehabilitación por parte de los propietarios.

b) Situación o estado de desocupación de la vivienda, del alojamiento o de la edificación de viviendas cuando ello se produzca de manera permanente o injustificada en los términos de esta ley.

c) Situación o estado de sobreocupación de la vivienda o alojamiento.

d) No destino de la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual de su adjudicataria o adjudicatario o titular, salvo autorización expresa del órgano competente del Gobierno Vasco, motivada en causa justificada que se determinará reglamentariamente.

e) Manifiesta desproporción entre las condiciones exigibles para el acceso a una vivienda protegida y la capacidad económica o patrimonial, sobrevenida tras la adjudicación, de la persona o personas adjudicatarias de aquella.

f) Uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.

g) Incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional por parte del arrendatario o usuario.

3. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales promoverán las acciones de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto del cumplimiento de la función social de las viviendas, alojamientos y edificaciones.

4. Igualmente, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales colaborarán en la identificación, delimitación y declaración de los ámbitos y situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social, así como en la adopción de las medidas que resulten legalmente procedentes para garantizar el cumplimiento de la mencionada función social.

Artículo 5. *Servicio de interés general.*

1. Todas y cada una de las actividades vinculadas a la provisión de viviendas y alojamientos destinados a políticas de protección pública se configuran como un servicio de interés general, para asegurar una vivienda digna y adecuada a toda la ciudadanía. Para la efectiva puesta en práctica del mencionado servicio, se creará un organismo autónomo, con el objeto de integrar las diferentes empresas públicas y organismos existentes en materia de vivienda en el momento de la aprobación de la presente ley. El Gobierno Vasco, mediante decreto, establecerá sus funciones y organización.

2. A efectos de la homologación con la normativa europea en materia de vivienda, tienen la condición de viviendas sociales tanto las viviendas que la presente ley define como viviendas de protección pública como los alojamientos dotacionales, independientemente de si son resultado de procesos de nueva construcción o de rehabilitación o de si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación o cesión.

3. A los mismos efectos previstos en los apartados anteriores de este artículo, las actividades públicas de fomento de la regeneración, renovación y rehabilitación del patrimonio edificado o urbanizado se considerarán igualmente de interés general. Todas las viviendas afectadas por estas intervenciones tendrán la consideración de viviendas sociales a los efectos de poder recibir ayudas públicas.

Artículo 6. *Acción pública y derecho subjetivo.*

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos **y ante los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente** la observancia de la presente ley, así como de las normas, disposiciones, planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución.

> Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 1 por Sentencia del TC 97/2018, de 19 de septiembre. Ref. BOE-A-2018-13995

2. Las personas que, con arreglo al artículo 9 de la presente norma legal y a las disposiciones que se dicten en su desarrollo, tengan derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento protegido podrán reclamar su cumplimiento ante el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, y las resoluciones de esta administración serán recurribles ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

3. Las administraciones municipales que dispongan de viviendas, de alojamientos dotacionales o de suelo residencial o de equipamiento dotacional calificado con posibilidad

de construir alojamientos dotacionales colaborarán con el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, poniéndolos a disposición del citado departamento, al objeto de dar satisfacción a la reclamación prevista en el apartado precedente, cuando esta se formule por parte de personas empadronadas en el correspondiente término municipal.

CAPÍTULO II

Derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada

Artículo 7. *Derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada y derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento.*

1. Todas las personas con vecindad administrativa en cualesquiera municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, definida con arreglo a los parámetros establecidos en el artículo 1 de esta ley.

2. El Gobierno Vasco, a través de sus órganos competentes, así como las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, velarán para la satisfacción del derecho previsto en el párrafo antecedente. A tal efecto, promoverán y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda o, en su caso, de un alojamiento dotacional por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o, disponiendo de él, resulte inseguro o inadecuado a sus necesidades.

3. A los efectos del presente artículo, las modalidades legales de acceso serán todas las que resulten legalmente factibles y viables con arreglo a la legislación civil o administrativa, comprendiendo tanto la titularidad dominical como el arrendamiento con o sin opción a compra, o cualesquiera derechos reales o de uso sean adecuados para satisfacer el referido derecho.

4. El Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos. Dicha preferencia significa que, exceptuando los destinados a rehabilitación, el 80 % de los recursos en materia de vivienda se destinarán a políticas de alquiler, no siendo inferior a ese porcentaje el volumen edificatorio de protección pública.

Artículo 8. *Necesidad de vivienda.*

1. Se considera que una persona, familia o unidad convivencial tiene necesidad de vivienda cuando, no disponiendo de alojamiento estable o adecuado, tampoco cuenta con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose por ello en riesgo de caer en situación de exclusión social.

2. A los efectos del apartado 4 del artículo siguiente, se considera que tienen necesidad de vivienda aquellos que, siendo titulares de su vivienda habitual y encontrándose ésta incursa en un procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria, no puedan hacer frente a los pagos del préstamo hipotecario sin incurrir en riesgo de exclusión social. Se considera igualmente que tienen necesidad de vivienda aquellos arrendatarios que no puedan hacer frente a los pagos del arrendamiento sin incurrir en riesgo de exclusión social y que, encontrándose en las mismas circunstancias, sean objeto de desahucio, sin solución habitacional.

3. Se reconoce el derecho al acceso a la ocupación legal estable de una vivienda o alojamiento protegido, en los términos de la presente ley y en las condiciones recogidas en el artículo 73.6, a toda persona, familia o unidad de convivencia que se halle incursa en causa de necesidad.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, las disposiciones que se dicten en desarrollo de esta ley establecerán, entre otros extremos, los ingresos máximos y mínimos exigidos para cada uno de los diferentes regímenes de protección pública, así como los importes de precios, rentas o cánones correspondientes.

Artículo 9. *Modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo.*

1. La satisfacción del derecho a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada podrá ser realizada por parte de las administraciones públicas vascas con competencia para ello mediante la puesta a disposición, en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, o incluso de una vivienda libre en caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros, con la renta o el canon que corresponda en cada caso.

2. En defecto de vivienda o alojamiento, y con carácter subsidiario, esta satisfacción podrá efectuarse mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.

3. Para la exigencia ante las administraciones públicas competentes del derecho de acceso resultará necesario cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:

a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada.

b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente y que respetará, a efectos de su cómputo, la ya adquirida y vigente en el momento de la entrada en vigor de esta ley.

c) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites que se establezcan reglamentariamente.

4. **(Anulado).**

CAPÍTULO III

Competencias, planificación y programación

Artículo 10. *De las competencias en materia de vivienda.*

1. El Gobierno Vasco, los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial, a través de sus órganos correspondientes, ostentarán competencias y responsabilidades en materia de vivienda en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación.

2. Corresponden a los ayuntamientos las competencias de ordenación, promoción, gestión, adjudicación y control de los alojamientos dotacionales de su titularidad, así como de las viviendas, locales y anejos de régimen tasado municipal, ya sean de nueva construcción o derivados de planes específicos de rehabilitación y regeneración urbana.

3. En los términos también previstos en esta ley, corresponden igualmente a los ayuntamientos las facultades y potestades de intervención pública en materia de inspección, adopción de medidas provisionales e intervención para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como de incidencia en el mercado de la vivienda, y el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda.

4. Las entidades locales de carácter territorial que por su dimensión o falta de recursos tengan dificultad en el ejercicio, por sí o asociadas, de sus competencias en materia de vivienda podrán encomendar o delegar el citado ejercicio en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o en la diputación correspondiente, de acuerdo con lo prevenido en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 11. *Planificación y programación.*

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

b) Plan territorial sectorial de vivienda, que será elaborado y aprobado por el Gobierno Vasco de conformidad con la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

c) Plan director de vivienda del Gobierno Vasco, que tendrá una naturaleza directriz y orientadora de las políticas públicas en materia de vivienda. El Gobierno remitirá este plan al Parlamento Vasco, para su tramitación como comunicación, cada tres años.

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

e) Planes directores de las entidades locales de carácter territorial, potestativos para ellas, que resultarán coherentes con el planeamiento director del Gobierno Vasco, coordinándose además con el planeamiento urbanístico.

2. Reglamentariamente se establecerán los criterios de género a tener en cuenta en todas las fases de planeamiento, regulando su alcance, contenido, registro, seguimiento y validación, así como las determinaciones mínimas necesarias y el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planificación y programación previstos en el apartado precedente.

Artículo 12. *El Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.*

1. Se crea el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales, que sustituirá o, en su caso, dará continuidad al precedente registro administrativo de similares características. Será gestionado como registro administrativo por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y tendrá por objeto la inscripción en él de todas las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales existentes o que se promuevan, construyan o se califiquen como de tales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como sus titulares. Reglamentariamente se desarrollará su funcionamiento y régimen jurídico.

Quien promueva, con carácter público o privado, viviendas protegidas o alojamientos dotacionales tendrá la obligación de inscribirlos en el mencionado Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.

2. Al objeto de que el registro disponga de la información más precisa posible, podrán recabarse para su anotación en él los datos obrantes en otros registros públicos como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro o el registro de la propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas, todo ello con el debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal.

3. Se garantizarán la transparencia y el carácter público de este registro, así como la facilidad de acceso a él.

Artículo 13. *El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.*

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, que sustituirá o, en su caso, dará continuidad al precedente registro administrativo de similares características y que, dependiente del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, tendrá por objeto el puntual conocimiento de las personas demandantes inscritas, sirviendo como instrumento para la gestión y control de la adjudicación de las viviendas protegidas y los alojamientos dotacionales, con pleno respeto a la protección de los datos personales y a los principios de igualdad y no discriminación.

2. En el citado registro se diferenciarán con claridad la relación de demandantes de vivienda interesados en compra y la relación de demandantes de alquiler. Únicamente se considerarán demandantes del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada las personas o unidades de convivencia demandantes de alquiler que acrediten los ingresos previstos en el artículo 9 de esta ley y cumplan el resto de los requisitos exigidos en él. Caso de que un adjudicatario de vivienda renuncie a la vivienda adjudicada, por causa distinta a las excepcionadas en la normativa de desarrollo, cursará baja en el registro y no podrá volver a inscribirse hasta transcurrido un año desde la fecha de la renuncia.

3. Las entidades locales de carácter territorial podrán disponer también de sus correspondientes registros de solicitantes, ya sean de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco.

Si los citados registros de solicitantes de las entidades locales se integraren voluntariamente en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos

Dotacionales del Gobierno Vasco, se respetará por parte de este la antigüedad que las inscripciones tuvieren en el registro de origen.

4. En su cualidad de registros administrativos, y con absoluto respeto de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, los entes del sector público podrán intercambiarse o facilitarse mutuamente información de los registros previstos en el presente artículo a los solos efectos del ejercicio de sus atribuciones con relación a la vivienda.

CAPÍTULO IV

Patrimonio público de suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Artículo 14. *Constitución del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

1. En el seno de la Administración general de la Comunidad Autónoma, sin personalidad jurídica, se crea el Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con la finalidad de regular el mercado del suelo y de la vivienda, así como de conseguir suelo para actuaciones de iniciativa pública, y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Su objeto es potenciar actuaciones de iniciativa pública relacionadas con la promoción, urbanización y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o alojamientos dotacionales, con el fomento de la vivienda de alquiler, con la regeneración y la renovación urbana y con la rehabilitación de la edificación y del patrimonio edificado residencial.

2. A tal efecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco elaborará un registro de explotación, comprensivo, en los términos que reglamentariamente se establezcan, de un inventario de bienes en el que constará, como mínimo, el listado de bienes y recursos integrantes y una relación de operaciones de administración y disposición relativas a los citados bienes y recursos, con indicación del destino final previsto para ellos. Este registro de explotación estará sujeto a los mecanismos de control establecidos en esta ley.

Artículo 15. *Naturaleza y destino.*

1. El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio y será gestionado por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de los siguientes fines:

a) La adquisición de suelo o de edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción o construcción de viviendas, alojamientos, locales y anejos.

b) La promoción o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas, así como de equipamientos públicos relacionados con la propia actuación.

c) La urbanización, regeneración, renovación, revitalización o rehabilitación de áreas urbanas, barrios, áreas degradadas, núcleos de población y edificios en general, para la promoción y construcción de viviendas y el cumplimiento de los principios, directrices y objetivos de la presente ley.

d) El fomento de la planificación, programación y cooperación y la disposición de medios tecnológicos adecuados para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana.

e) El fomento de la oferta privada de vivienda de alquiler, siempre que a la hora de establecer las rentas siga los mismos criterios que el alquiler público.

f) La promoción y la ejecución de cuantas actuaciones sean precisas para hacer efectivo el derecho de acceso a la ocupación de una vivienda digna y adecuada en los términos previstos en la presente normativa.

g) Cualesquiera otros que atiendan al cumplimiento de los parámetros legales previstos en el artículo 1, apartado 2, y de los principios contenidos en los artículos 2 y 40 de la presente ley.

2. Los bienes y recursos del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco no podrán destinarse a fines distintos de los previstos en este artículo, así como

tampoco a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio Patrimonio Público de Suelo.

3. La administración del Patrimonio Público de Suelo comprende las facultades y potestades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidas las de disposición y gasto, así como la de expropiación, sustitución y reparcelación forzosa en su beneficio.

4. Reglamentariamente se desarrollará el régimen jurídico del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 16. *Bienes y recursos integrantes.*

1. El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por bienes y recursos económicos.

2. Forman parte del Patrimonio Público de Suelo los siguientes bienes de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

a) Los bienes de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco que sean destinados a él, así como los vinculados a las políticas públicas de vivienda protegida o de alojamientos dotacionales.

b) Los inmuebles o derechos adquiridos, cualquiera que fuese su clasificación y calificación urbanística, para constituir, mantener o incrementar este patrimonio público de suelo.

c) Los terrenos adquiridos por permuta con otros bienes del Patrimonio Público de Suelo.

d) Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en esta ley.

e) Las viviendas protegidas y anejos, los alojamientos dotacionales y los locales protegidos de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco, e igualmente otras viviendas y demás anejos y locales sobre los que se ostente un título suficiente que permita su disposición, incluido el arrendamiento.

f) Las adquiridas vía expropiación forzosa.

3. Son recursos económicos afectos al Patrimonio Público de Suelo:

a) La cantidad que se consigne en los presupuestos generales de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cada ejercicio económico o presupuestario, para el cumplimiento de las finalidades del Patrimonio Público de Suelo.

b) Los ingresos derivados de la administración o disposición de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, ya sea por causa de su transmisión, de alquiler o, en general, del establecimiento de derechos sobre ellos.

c) Las cantidades ingresadas en concepto de multas coercitivas y sanciones procedentes del ejercicio por el Gobierno Vasco de las potestades tutelares, disciplinarias y sancionadoras previstas en esta ley.

d) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el Patrimonio Público de Suelo.

e) Las cantidades que sean donadas por cualquier persona física o jurídica con destino a incrementar el Patrimonio Público de Suelo.

f) Los ingresos derivados de la liquidación del canon de vivienda deshabitada cuando el Gobierno Vasco, en defecto de los ayuntamientos, declare la vivienda deshabitada y liquide el canon correspondiente.

g) El 80 % del importe de las fianzas depositadas por causa de los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas.

h) El importe de los recargos e intereses por retrasos en el depósito de las fianzas.

Artículo 17. *Actos de disposición de bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

1. La disposición de los bienes incluidos en el Patrimonio Público de Suelo que implique la transmisión de su propiedad o el establecimiento de derechos sobre ellos, cuando sea posible conforme a esta ley, se realizará como regla general mediante licitación pública a título oneroso.

2. En todo caso, en las bases de la licitación pública para la enajenación en pleno dominio se contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Precio mínimo de licitación.
b) Precio o renta de las viviendas o locales protegidos que resulten en su caso.
c) Plazos máximos para la ejecución de las obras de edificación, y, en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solar.

Artículo 18. *Enajenación directa y enajenaciones gratuitas o por debajo de valor.*

1. Podrán enajenarse directamente, sin necesidad de licitación pública, los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre estas y entes del sector público.
b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, que promueva la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
c) En el caso de edificios de viviendas de titularidad pública o de entes del sector público, cuando los peticionarios sean sus ocupantes legales.
d) Cuando el procedimiento previsto en el artículo anterior quede desierto, en cuyo caso la enajenación podrá llevarse a cabo de manera directa dentro del plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En ningún caso el precio de la enajenación podrá ser inferior al previsto como tipo de licitación en el procedimiento que ha quedado desierto.
e) Cuando se trate de locales y anejos no vinculados a viviendas de protección pública y construidos al amparo de la competencia en materia de promoción pública de vivienda, siempre con la autorización que se precise con arreglo a la legislación de patrimonio de Euskadi.

2. Podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el cesionario sea una administración pública o ente del sector público, y el destino, cualquiera de los contemplados en el artículo 15 de esta ley.
b) Que el peticionario sea una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública y el destino de los terrenos sea la construcción de viviendas protegidas.
c) Que el cesionario sea ocupante legal de la vivienda afectada y obtenida en virtud de acuerdo de realojo debidamente aprobado por la administración pública actuante.

3. En todos los supuestos será necesaria la autorización previa del Consejo de Gobierno. En el supuesto de la letra e) del apartado 1, sin embargo, dicha autorización solo será necesaria cuando así lo disponga la legislación de patrimonio de Euskadi.

CAPÍTULO V

Sistema residencial de protección pública: definición y tipos de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales

Artículo 19. *Sistema residencial de protección pública.*

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública a las que se refiere la presente ley, mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, que se determinarán reglamentariamente.
La intervención pública en cuanto a la planificación, programación, proyección, promoción o ejecución del parque residencial protegido se configura en el sistema residencial de protección pública constituido por los siguientes recursos:

a) Viviendas de protección pública.
b) Alojamientos dotacionales.

Artículo 20. *Viviendas de protección pública.*

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que cumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad, calidad, superficie, uso y precio o renta establecidos por la presente ley y su normativa de desarrollo y se califiquen como tales por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o por el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de viviendas de régimen tasado municipal.

2. Se considerarán también comprendidos en el concepto de vivienda protegida, a efectos del régimen jurídico, beneficios económicos y limitaciones del derecho de propiedad, todos aquellos elementos, como garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables, que a estos efectos se incluyan o consten en la correspondiente calificación definitiva de vivienda protegida.

3. Siempre que se ajusten a las características técnicas de las viviendas protegidas, la calificación también podrá extenderse a la vivienda libre cuando su promotor o promotora o titular lo solicite para poder percibir las ayudas correspondientes al objeto de su venta, arrendamiento o cesión al precio o renta de la vivienda protegida.

Artículo 21. *Tipos de vivienda de protección pública.*

1. Las viviendas de protección pública, en función de su precio o renta, de los requisitos que deben cumplir los interesados o interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda, podrán ser de los siguientes tipos:

a) Vivienda de protección social.
b) Vivienda tasada de régimen autonómico o municipal.

2. El Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente, entre otros extremos, las características de las viviendas de protección social y tasadas de régimen autonómico en cuanto a su precio o renta correspondiente, los requisitos que deben cumplir los interesados en el acceso a la ocupación legal de la vivienda, las medidas financieras y el régimen jurídico de las viviendas.

3. Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.

b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.

c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales.

4. La pertenencia de la vivienda a cada modalidad de protección pública se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

Artículo 22. *Destino de las viviendas de protección pública.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o transmisión y en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

2. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo autorización expresa al efecto otorgada por el

departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, por causas que serán determinadas reglamentariamente.

Artículo 23. *Alojamientos dotacionales.*

1. Se entenderá por alojamiento dotacional la edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento o dotación, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Cumplirá los requisitos establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo para ofrecer a las personas que vayan a habitar en ella el espacio y las instalaciones necesarias que satisfagan sus necesidades personales ordinarias de habitación.

2. Los alojamientos dotacionales no serán objeto de su calificación como vivienda protegida, y podrán situarse, alternativamente:

a) Sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad de alojamiento dotacional.

b) Sobre suelos que el planeamiento urbanístico califique de equipamiento comunitario u otro equipamiento que permita el uso de alojamiento dotacional.

c) En edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto.

3. Estarán destinados al alojamiento temporal de personas con dificultades de acceso a la ocupación legal de una vivienda, como jóvenes, inmigrantes, personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, personas pendientes de realojamiento por operaciones urbanísticas y otros similares. Podrán destinarse igualmente al alojamiento temporal de personas de colectivos en proceso de reinserción o de quienes requieran de una especial protección, como mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores, personas sin hogar, discapacitados físicos, psíquicos e intelectuales y otros en similares circunstancias.

4. Los alojamientos dotacionales se ocuparán por sus usuarios o usuarias con carácter temporal. Sus características y régimen jurídico serán los contemplados en la presente norma legal y disposiciones que se dicten en su desarrollo y que establecerán, entre otras determinaciones, los requisitos y modo de acceso, así como normas sobre el inicio y terminación de la ocupación, sin que en ningún caso les resulte de aplicación la prórroga forzosa ni demás precisiones de la legislación de arrendamientos urbanos.

Las ordenanzas locales que regulen los alojamientos dotacionales de titularidad municipal contendrán, como mínimo y con las adaptaciones pertinentes, las determinaciones previstas en el apartado 3 del artículo anterior.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma y los ayuntamientos podrán establecer convenios a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados.

6. En atención a su propia naturaleza dotacional, a los alojamientos dotacionales no les serán de aplicación ni los límites de edificabilidad ni los estándares mínimos de reserva de terrenos y de vivienda protegida previstos en la legislación urbanística para la planificación y gestión de viviendas, aun cuando tendrán la condición de uso residencial de vivienda al objeto de la aplicación a ellos de la normativa técnica correspondiente.

Artículo 24. *Obtención de suelo para la construcción de alojamientos dotacionales.*

1. Los terrenos calificados por el planeamiento municipal como dotación pública con destino a alojamientos dotacionales serán obtenidos, a favor de la administración responsable de su implantación, bien por cesión obligatoria y gratuita en el supuesto de incluirse o adscribirse a actuaciones integradas, o bien por expropiación forzosa en el supuesto de no figurar incluidos ni adscritos a estas. Las construcciones que se edifiquen en ellos, si cumplen las condiciones establecidas por esta ley y su normativa de desarrollo, tendrán la consideración de alojamientos dotacionales.

2. En los supuestos señalados en el apartado anterior, los terrenos y la edificación que se construya sobre ellos quedarán incorporados al patrimonio público de suelo correspondiente y tendrán la condición de bienes demaniales afectos a un servicio público.

No podrán ser objeto de transmisión, sin perjuicio de la posibilidad de su directa cesión entre administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, así como entre estas y las entidades del sector público dependientes de ellas, en los supuestos y con los requisitos previstos en esta ley y su normativa de desarrollo. La administración o el ente público titular del suelo podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales o podrá otorgar derecho concesional a terceros para su construcción y gestión.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados precedentes de este artículo, y con carácter excepcional, podrán destinarse también a usos provisionales de alojamiento dotacional las edificaciones o partes de estas y los locales, todos ellos de titularidad privada o pública, que, contando para ello con la debida declaración efectuada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, atiendan a necesidades puntuales o coyunturales de realojo o residencia. La autorización municipal de estos usos provisionales no precisará de trámite de información pública, ni de la acreditación de otros compromisos, sino únicamente la aceptación, por parte de la propiedad, de la declaración del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. Se entenderá, en todo caso, concedida en precario, y con la obligación de desalojo sin derecho alguno a indemnización en los términos previstos en la normativa urbanística.

CAPÍTULO VI

Régimen jurídico de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales

Sección 1.ª Precio y renta o canon

Artículo 25. *Precio o renta de las viviendas de protección pública y renta o canon de los alojamientos dotacionales.*

1. El precio o la renta de referencia de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, así como el importe del canon de los alojamientos dotacionales, se establecerán por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en función de la superficie de aquellos. A estos efectos se considerará también el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, su régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.

2. Asimismo, por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se establecerán los importes de la capacidad financiera máxima de las personas o unidades de convivencia demandantes de la adjudicación de viviendas de protección pública y de tasadas de régimen autonómico. Se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 26. *Precio y renta o canon en posteriores transmisiones o cesiones de uso de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.*

1. Se desarrollarán reglamentariamente los criterios de actualización de las rentas o cánones de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primeras o posteriores transmisiones estará sujeto a un precio de venta o renta máximo, que será fijado en la normativa de desarrollo de la presente ley.

2. Se prohíbe el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda de acuerdo con las normas aplicables. Serán nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios, rentas o cánones superiores a los máximos que autorice la normativa aplicable en cada caso.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, se entenderá que la transmisión o cesión de uso se ha realizado al precio máximo legalmente permitido, considerándose válido el resto del contrato, si se cumplen los demás requisitos para la transmisión o cesión de uso del inmueble. El adquirente u ocupante que haya abonado las cantidades indebidas podrá reclamar su reintegro, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a tenor de lo dispuesto en el capítulo X, de infracciones y sanciones, de la presente ley.

Artículo 27. *Precio del suelo con destino a vivienda de protección pública.*

1. El precio de los suelos que se destinen a la promoción de vivienda de protección pública, en cualquiera de sus tipologías relacionadas en el artículo 21 de la presente ley, deberá respetar los valores máximos de repercusión tanto de suelo como de urbanización establecidos por sus normativas protectoras respectivas.

2. Estos valores máximos de repercusión se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas. Esta condición de límite máximo de precio se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Sección 2.ª Calificación de viviendas de protección pública

Artículo 28. *Calificación de protección pública.*

1. Para que una vivienda sea reconocida como vivienda de protección pública, pudiendo acceder por ello a los beneficios dispuestos para ella y asumiendo las limitaciones propias de su régimen, será necesario obtener la debida calificación de vivienda protegida. Los anejos no vinculados o los locales que no estén calificados no tendrán la condición de protegidos, considerándose, por tanto, libres a los efectos de esta ley y su normativa de desarrollo.

2. La calificación es la declaración administrativa por la cual una vivienda, anejo o local, de forma individual o perteneciendo a una promoción de forma conjunta, tiene acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.

3. En el procedimiento administrativo de calificación de viviendas de protección pública y sus anejos se distinguen dos fases:

a) Calificación provisional, para cuyo otorgamiento la administración competente verifica que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida y cuya concesión, expresa o por silencio, faculta al interesado para solicitar la concesión de financiación cualificada.

b) Calificación definitiva, a tenor de la cual la Administración reconoce, previa comprobación, que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo la calificación provisional o a modificados de dicho proyecto que hubieren sido debidamente autorizados.

Artículo 29. *Duración de la calificación.*

1. Las viviendas de protección pública y sus anejos, sea cual fuere su tipología o promoción, tendrán la calificación permanente de protección pública, con las salvedades previstas en esta ley.

2. No obstante, y con los requisitos, condiciones y procedimiento que se establezcan reglamentariamente por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrán ser objeto de descalificación o, en su caso, de establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, en los siguientes supuestos:

a) Las viviendas de protección pública adjudicadas en régimen de propiedad para garantizar el derecho al realojo al titular de una vivienda libre afectada por una actuación urbanística o expropiatoria.

b) Las viviendas, anejos y locales comerciales que se hayan acogido voluntariamente a la calificación de protección pública como consecuencia de un proceso de regeneración, renovación o rehabilitación.

3. Salvo causa justificada debidamente motivada, la orden que, en su caso, autorice, conforme a lo previsto en el apartado anterior de este artículo, la descalificación o el establecimiento de un nuevo plazo de duración de la calificación fijará como condición la necesidad de devolución de todas o parte de las ayudas percibidas, actualizadas o corregidas según se establezca reglamentariamente, por cuenta del inmueble en cuestión, y concretando el importe de aquellas.

Artículo 30. *Concesión de la calificación y contenido mínimo del documento de calificación.*

1. El otorgamiento o denegación, en su caso, de la calificación de vivienda protegida, incluidos sus anejos, lo realizará el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de régimen tasado municipal.

2. A tal efecto, y para cada una de las citadas calificaciones provisional y definitiva, la administración a la que corresponda conforme a lo establecido en el apartado anterior de este artículo dispondrá de un plazo máximo de tres meses, desde que se haya presentado la documentación completa, para dictar resolución. No obstante, el órgano competente podrá acordar motivadamente la ampliación del plazo por otros dos meses.

3. Si, transcurrido el plazo de tres meses legalmente previsto o, en su caso, el plazo de ampliación, no se hubiera dictado resolución, se entenderá otorgada la calificación por silencio administrativo positivo. Todo ello sin perjuicio de que no podrán adquirirse por silencio facultades o derechos si no se cumplen los requisitos legalmente exigidos para la calificación.

4. Tanto en el documento de la calificación provisional como en el de la definitiva deberán hacerse constar, como contenido mínimo, los siguientes extremos:

a) Identidad del promotor o promotora, que deberá incluir nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio.

b) Tipo de vivienda de protección pública, según la tipología establecida en esta ley, o, en su caso, local comercial o equipamiento.

c) Número y superficie útil de las viviendas o locales y garajes, trasteros y anejos, especificando si son o no vinculados, así como su superficie útil respectiva.

d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas o locales.

e) La mención expresa de la calificación permanente, o, en su caso, del plazo de calificación en los supuestos excepcionales recogidos en esta ley.

f) Procedimiento de adjudicación.

g) Entidad a la que le corresponde el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

h) En la calificación definitiva, además, se consignará el precio de venta de aquellas viviendas y anejos vinculados cuya transmisión se haya materializado. En los que no se hubiera producido dicha transmisión, se mantendrán vigentes los parámetros de la calificación provisional.

Artículo 31. *Concurrencia de la licencia municipal de primera utilización y la calificación definitiva.*

1. Los promotores de viviendas de protección pública en las que el otorgamiento de la calificación de vivienda protegida corresponda al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco deberán acompañar a la petición de licencia municipal de primera utilización copia de la solicitud sellada o certificación de haber solicitado al órgano competente del Gobierno Vasco la calificación definitiva de vivienda de protección pública.

2. El ayuntamiento, recibida esta solicitud en debida forma, previas las revisiones y comprobaciones oportunas, concederá, en su caso, licencia de primera utilización, condicionando su efectividad a la obtención de la calificación definitiva por parte del departamento competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco.

3. Cuando el órgano competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco otorgue la calificación definitiva, la notificará al ayuntamiento respectivo, y podrá elevarse a escritura pública la declaración de obra nueva de la vivienda protegida, acompañando ambas resoluciones.

4. Las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios no suministrarán los servicios sin la previa acreditación de la existencia de licencia de primera utilización de vivienda o alojamiento protegido y, en su caso, de la calificación definitiva de vivienda protegida.

Sección 3.ª Procedimiento de adjudicación y tipos de promoción

Artículo 32. *Procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales.*

1. Las viviendas de protección pública se adjudicarán ante fedataria o fedatario público mediante el procedimiento que se determine reglamentariamente, en el que se baremarán las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio; todo ello sin perjuicio de establecer cupos destinados a resolver necesidades de carácter social. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia, y el procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse, en ningún caso, antes de la obtención de la calificación provisional de la promoción.

2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, las diputaciones forales, los ayuntamientos, los concejos y las entidades locales menores podrán excluir del procedimiento de adjudicación de viviendas de protección pública promovidas por ellos aquellas viviendas que se destinen a garantizar el derecho de realojo y a resolver situaciones de dependencia, de todo tipo de discapacidad o de riesgo de exclusión social.

3. Podrán excluirse, igualmente, del procedimiento de adjudicación las viviendas de protección pública adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y que, por su antigüedad, estado de conservación u otras circunstancias que las singularicen y diferencien de las de nueva construcción, aconsejen un procedimiento de adjudicación específico o su destino a usos provisionales, de equipamiento, de alojamiento dotacional u otros que se consideren oportunos y se adecuen al interés público y función social.

4. Las diputaciones forales, los ayuntamientos y los concejos, y, en su caso, las entidades locales menores, establecerán las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales que promuevan, respetando en todo caso el procedimiento y límites que se prevén en esta ley, en su desarrollo reglamentario y la normativa sectorial vigente relativa a cupos de discriminación positiva.

5. Las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública podrán incluir como requisito de admisión el empadronamiento previo y con una antigüedad determinada, siempre con respeto a los derechos individuales y a las necesidades derivadas de la cohesión social y territorial, así como de la movilidad geográfica, amparados por la presente norma legal. Las mencionadas bases podrán igualmente prever que el citado requisito de empadronamiento pueda ser suplido por la disposición de un contrato de trabajo, de una antigüedad y duración que también se contemple, con puesto de trabajo ya en el propio municipio o en su área funcional.

6. La adjudicación de los alojamientos se realizará siguiendo los principios definidos para las viviendas de protección social en régimen de alquiler. No obstante, teniendo en cuenta su carácter de dotación al servicio de las necesidades de la sociedad, se podrán establecer procedimientos específicos para cada actuación en atención a sus características y peculiaridades. Estos procedimientos deberán ser aprobados por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 33. *Adjudicación de vivienda o alojamiento adaptado a situación de discapacidad.*

1. Cuando haya de procederse a la adjudicación de una vivienda protegida adaptada o alojamiento adoptado a una situación de discapacidad de quien o quienes, aun siendo titulares de una vivienda no adaptada, precisen de tal adjudicación, previa o simultáneamente a ella, habrán de poner la vivienda de su titularidad a disposición del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda para su destino a arrendamiento.

2. El Gobierno Vasco solo podrá aceptar la vivienda puesta a su disposición cuando cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad, conforme a la normativa vigente. En todo caso, el importe de las rentas corresponderá a quien o quienes ceden la vivienda para obtener la vivienda o alojamiento adaptado, sin perjuicio de que el citado importe pueda

destinarse, total o parcialmente, a compensar la renta de la vivienda o alojamiento adjudicado.

Artículo 34. *Derecho de realojo en supuestos de desalojo de vivienda habitual y permanente.*

1. Cuando como consecuencia de una actuación urbanística, una actuación expropiatoria o una actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, tramitada por cualquier administración pública competente y verificada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sea necesario desalojar a los ocupantes legales de una vivienda que constituya residencia habitual, la administración actuante o el beneficiario de la expropiación deberá realizar las gestiones necesarias para garantizar el derecho al realojo de los ocupantes legales, salvo que se acredite que no concurren los requisitos de necesidad de vivienda establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo.

2. En el supuesto de actuaciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia urbanística. En supuestos de expropiaciones no urbanísticas, la administración actuante o la entidad beneficiaria de la expropiación deberá poner en conocimiento del expropiado o expropiada la existencia de viviendas en el mismo régimen de tenencia con que la persona afectada ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual, en el emplazamiento más próximo y de características similares. Deberá acreditarse la notificación de, al menos, dos ofrecimientos de puesta a disposición de las citadas viviendas, lo que habrá de hacerse antes de la firma del acta previa a la ocupación, en el caso de las expropiaciones urgentes, o de la firma del acta de ocupación de la vivienda expropiada.

3. El derecho de realojo puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Solo podrán optar al realojo en una vivienda protegida los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria cuando estas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en la normativa que resulte de aplicación.

4. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para reservar en las adjudicaciones de viviendas de protección pública las viviendas que garanticen el derecho de realojo, así como los requisitos y las condiciones de acceso que deben cumplir quienes opten a aquellas. En cualquier caso, los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y la necesidad de vivienda de las personas afectadas, teniendo en cuenta los ingresos de la unidad convivencia! para la determinación del precio, renta o canon y atendiendo a la composición familiar de los afectados.

Artículo 35. *Tipos de promoción de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.*

1. La promoción de viviendas de protección pública puede ser de titularidad pública o de titularidad privada.

a) Será promoción de titularidad pública la acometida por una administración pública o por las entidades del sector público.

b) Será promoción de titularidad privada la debida a las personas físicas o jurídicas privadas, incluyendo las promociones llevadas a cabo a través de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotoras o promotores privados.

2. Los documentos, pliegos o convenios referentes a las promociones deberán incluir, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Expresión del precio de la promoción y mención al sistema de adjudicación.

b) Referencia a los importes de las rentas por alquiler y requisitos que deben cumplir los adjudicatarios, en su caso.

3. La promoción de alojamientos dotacionales será siempre de titularidad pública, sobre suelo dotacional público calificado para este fin, para equipamiento comunitario o asimilable que así lo permita, así como sobre edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto.

4. La publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales deberá someterse a la previa aprobación del texto por parte del departamento

competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y ajustarse a las normas reglamentarias que sean aplicables.

Artículo 36. *Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación.*

1. Se considerará causa de incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación de una vivienda de protección pública, tanto en propiedad como en derecho de superficie, la adquisición «inter vivos», con posterioridad a la adjudicación de la vivienda de protección pública, de una vivienda libre.

2. La adquisición onerosa de una vivienda libre dará lugar a la obligación de restituir a la Administración general del País Vasco la vivienda de protección pública para que esta sea readjudicada a una persona demandante de vivienda inscrita en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

3. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la restitución de vivienda de protección pública a la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Sección 4.ª Disposición de las viviendas de protección pública. Visado de contratos

Artículo 37. *Visado de los contratos de transmisión de viviendas.*

1. El visado tiene por objeto comprobar que los actos y contratos de primeras o posteriores transmisiones o cesiones de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas de promoción pública y sus anejos, locales o inmuebles que tengan la calificación de protección pública se adecuan a la legalidad, contrastando que:

a) Los adquirentes u ocupantes cumplen los requisitos generales de acceso.

b) Los contratos contienen las cláusulas de inserción obligatoria y establecen la duración y modalidad de calificación.

c) El precio de venta, renta o canon se adecua a la normativa vigente.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, para obtener el visado deberán presentarse los siguientes documentos:

a) El documento en el que se formalice la transmisión o cesión de uso.

b) La documentación acreditativa de que el adquirente o cesionario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas.

3. En los supuestos de transmisión, el visado se otorgará solamente si se acredita que se han cumplido las formalidades previstas en esta ley y su normativa de desarrollo respecto al ejercicio del derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración.

4. Requerirán visado previo del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o, en su caso, del ayuntamiento correspondiente los siguientes actos de disposición:

a) La transmisión «inter vivos» o «mortis causa» de la propiedad o derecho de superficie de terrenos, parcelas o solares con calificación urbanística para su destino a viviendas de protección pública, o la constitución de derechos reales sobre ellos, salvo en el caso de la hipoteca.

b) La transmisión «inter vivos» o «mortis causa» de la propiedad o derecho de superficie de una vivienda de protección pública, anejos o locales calificados, o la constitución de derechos reales sobre ellos, salvo en el caso de la hipoteca.

c) La transmisión de garajes, trasteros y anejos protegidos y no vinculados a los titulares de viviendas protegidas de la misma promoción.

d) Los actos de cesión de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas de protección pública y anejos vinculados.

e) La transmisión de acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica cuyo activo esté constituido, al menos en un 50 %, de viviendas de protección pública de una misma promoción.

5. Los notarios, previamente al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas, comprobarán la existencia de visado de contratos, y los registradores denegarán la inscripción si no se acredita la concurrencia de este. Ambos pondrán en conocimiento de la delegación territorial del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o, en su caso, del ayuntamiento correspondiente la inexistencia de visado.

6. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de visado sin que se hubiere notificado resolución expresa al solicitante, el visado se entenderá concedido en virtud de silencio administrativo positivo. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.

Artículo 38. *Requisitos previos para los actos de disposición.*

1. No podrán formalizarse actos de transmisión de dominio o de cesión de uso de viviendas de protección pública y anejos, en su caso, vinculados a ellas si no se ha obtenido previamente su calificación definitiva. Los actos que infrinjan esta prohibición serán nulos.

2. Las viviendas de protección pública que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, cualquiera que sea el tipo de promoción, no podrán ser cedidas en arrendamiento, en precario o mediante cualquier otro título de cesión de uso por su adjudicatario, salvo autorización expresa del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. Se permiten, no obstante, los subarriendos coyunturales y cesiones temporales de uso de alguna o algunas habitaciones de la vivienda siempre que siga manteniéndose esta como residencia habitual y permanente de su adjudicatario o adjudicataria y ello no dé lugar a situaciones de incumplimiento de la función social contempladas en la presente norma legal.

3. Si se ha accedido a la ocupación legal de una vivienda de promoción pública y, en su caso, sus anejos correspondientes en régimen de arrendamiento o por cualquier otro título de cesión de uso, el adjudicatario o adjudicataria no podrá a su vez ceder su uso a un tercero por ningún otro título.

Artículo 39. *Itinerarios de vivienda y movilidad geográfica.*

1. Las personas ocupantes legales de una vivienda de protección pública tienen derecho, en los términos que se establecen en este artículo, al acceso a la ocupación legal de una vivienda adecuada a sus necesidades a lo largo de las diferentes etapas de su vida.

2. En el supuesto de que se produzcan modificaciones en las circunstancias, incluyendo traslados por motivos laborales o profesionales, de las familias o unidades de convivencia que ocupan legalmente una vivienda de protección pública, las personas o unidades de convivencia interesadas podrán presentar una solicitud ante la administración pública que se la hubiere adjudicado o, subsidiariamente, ante el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, pidiendo que se reconozca la necesidad de cambio de vivienda, así como la posibilidad de su incorporación al cupo que se cree, a los efectos del pertinente procedimiento de permuta.

3. La resolución administrativa que al efecto se emita declarará, en su caso, el citado estado de necesidad de cambio, así como las condiciones atinentes a este. La no comunicación de resolución alguna en el plazo de tres meses a la persona que hubiera promovido el expediente permitirá a esta entender estimada su solicitud y su consiguiente incorporación al cupo correspondiente a los efectos de la permuta reseñada en el apartado anterior.

CAPÍTULO VII

Intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales

Artículo 40. *Principios reguladores de la intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes.*

La actividad pública que se desarrolle en cumplimiento del mandato constitucional objeto de esta ley, según se contempla en su artículo 1, en cuanto a la adaptación o adecuación de

las condiciones de la edificación y su entorno existente, se regirá además por los siguientes criterios:

a) Definición de un modelo urbano más sostenible mediante la mejora y consolidación de la ciudad existente.

b) Fomento del uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.

c) Fomento de la diversidad y de la cohesión social, permitiéndose en una misma promoción distintas modalidades legales de acceso, como propiedad y arrendamiento, de la calidad y versatilidad de los espacios públicos de la ciudad, mediante el fomento de la accesibilidad universal, y de la aplicación de criterios bioclimáticos tanto en los espacios abiertos como en los construidos.

d) La equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.

e) Optimización y reducción del consumo energético mediante utilización de sistemas pasivos, fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y uso de energías renovables, a nivel de edificio o de conjunto urbano.

f) Cumplimiento de los requisitos y condiciones de eficiencia energética y consumo energético y de recursos en las actuaciones de intervención de la edificación, de acuerdo con lo previsto al efecto en la normativa sectorial de aplicación, así como en la legislación contra el cambio climático.

g) Fomento de una correcta gestión de los recursos naturales, particularmente en lo que se refiere a la optimización y reducción del consumo del agua.

h) Fomento de la utilización de materiales biodegradables o reciclables en la construcción.

Artículo 41. *Conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada. Específico deber de conservación de las viviendas de protección pública.*

1. En cumplimiento de la función social definida en el artículo 4 de esta ley, los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, accesibilidad o uso efectivo correspondiente con un consumo energético y de recursos dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan. El cumplimiento de las mencionadas condiciones será fiscalizado por el ayuntamiento correspondiente, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, y subsidiariamente por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

2. En caso de transmisión, los adquirentes se subrogarán en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por este frente a la administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral.

3. Las administraciones públicas competentes, y en especial las entidades locales, por sí o asociadas y con la colaboración del Gobierno Vasco y las diputaciones forales, impulsarán el fomento de la rehabilitación, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de la ciudadanía en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.

4. El incumplimiento de los deberes de conservación, mejora, rehabilitación o regeneración previstos en esta ley habilitará a la Administración municipal o, en su defecto, al Gobierno Vasco para la ejecución subsidiaria de las obras o labores pertinentes, así como para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En caso de la inejecución injustificada de las obras o labores ordenadas, el límite máximo del deber de conservación se elevará hasta el 75 % del coste de reposición de la construcción o edificio correspondiente.

5. Además, las personas propietarias y usuarias de viviendas de protección pública y anejos, así como de alojamientos dotacionales, vendrán obligadas a mantenerlos en buen estado de conservación, seguridad, salubridad, confort térmico, eficiencia energética y ornato público. El incumplimiento de cualquiera de estos deberes podrá dar lugar a la adopción de las medidas oportunas por parte del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

6. Las cuestiones que se susciten entre particulares en relación con la promoción, construcción, venta, arrendamiento o cualesquiera otras de similar naturaleza habrán de dilucidarse de conformidad con la normativa civil que les resulte de aplicación.

Artículo 42. *Declaraciones de necesidad de rehabilitación.*

1. Además de aquellos que estén incluidos dentro de un área de regeneración urbana o figura urbanística asimilable, los ayuntamientos o, en caso de inactividad de estos, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrán declarar, motivadamente, en estado de necesidad de rehabilitación edificios específicos o conjuntos de ellos. Esta declaración habrá de ir acompañada de una descripción de la solución técnica y de la valoración económica de cada uno de los inmuebles afectados, en orden a proceder a su rehabilitación.

2. La inclusión de un edificio dentro de la delimitación de un área de regeneración urbana o figura asimilable con arreglo a la legislación urbanística, así como la declaración de estado de necesidad de rehabilitación prevista en el apartado anterior, llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales pertinentes para ella, todo ello a los efectos de la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, o, en su caso, su expropiación forzosa.

Artículo 43. *Planificación de la rehabilitación y regeneración urbana.*

1. Las declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o regeneración urbana, así como los programas, planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, sin perjuicio de que puedan contenerse en planes de naturaleza urbanística y ser objeto de estos, pueden también ser aprobados de forma independiente a través del procedimiento previsto para la aprobación de las ordenanzas locales o reglamentos, y sus ámbitos de actuación podrán tener carácter continuo o discontinuo. Cuando afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, antes de su aprobación definitiva deberán ser informados favorablemente por el órgano competente para la gestión del mencionado régimen de protección. Este informe podrá ser emitido dentro de los plazos de información pública y audiencia de los mencionados planes e instrumentos, y, en su defecto, habrá de ser emitido y comunicado en el plazo de un mes desde que le fuere requerido, transcurrido el cual se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, la ordenación pormenorizada de las áreas de renovación o de regeneración urbana, áreas de reforma interior, áreas de reforma urbana o cualesquiera otras categorías derivadas de la legislación urbanística y que tengan por objeto la rehabilitación del patrimonio edificado o la mejora del entorno urbanizado de acuerdo con lo previsto en el presente artículo se realizará a través de la figura del plan especial.

3. Las intervenciones de rehabilitación que se promuevan y se desarrollen en los ámbitos o edificios declarados en estado de necesidad de rehabilitación tendrán un tratamiento prioritario en el fomento y gestión de la acción pública.

4. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta, que podrán tener carácter continuo o discontinuo, o se identifiquen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizándose en todo caso el trámite de información al público y las notificaciones requeridas por la legislación aplicable, contendrá, como mínimo, la delimitación espacial que corresponda, acompañada de los siguientes extremos:

a) Justificación de los fines e intereses públicos que persigue, así como de la necesidad y conveniencia de la propuesta de intervención.

b) Identificación de todos los inmuebles incluidos en el ámbito espacial de aplicación, incluyendo su referencia catastral y su certificación catastral descriptiva y gráfica, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

c) Memoria que justifique la idoneidad técnica y viabilidad económica de la intervención, teniendo en cuenta la proporción de las cargas respecto a los beneficios obtenidos para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

d) Avance de la equidistribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación como retribución por su intervención.

e) Avance del plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

f) Descripción de las actuaciones a realizar, forma de gestión elegida para la actuación y proyectos en su caso necesarios para la ejecución de las obras, de conformidad con la legislación de ordenación territorial y urbanística y calendario de aquellas.

5. En estas actuaciones, cuando se prevea un incremento de la edificabilidad ponderada, no serán exigibles nuevas dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

Artículo 44. *Acciones en el patrimonio edificado existente.*

1. La conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado podrá realizarse a través de las siguientes acciones:

a) Rehabilitación de edificios, al objeto de:

1.º Su adecuación urbanística, estructural o constructiva.

2.º La mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas.

3.º La mejora de sus condiciones de accesibilidad, y adaptación a las necesidades funcionales de sus residentes o destinatarios.

4.º Alcanzar las condiciones de habitabilidad de los edificios y de las viviendas.

b) Intervención en áreas de regeneración, dirigida a los conjuntos urbanos o rurales que, por las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, deban ser sometidos a una acción especial de la Administración pública, de acuerdo con las condiciones y características que reglamentariamente se establezcan.

2. Las acciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado podrán ir dirigidas tanto a suelos urbanos como a suelos no urbanizables, y, aun cuando primen los usos residenciales, podrán involucrar también a otros usos vinculados a aquellos, como los de protección y promoción del patrimonio cultural, e incluso los terciarios e industriales que precisaran de su renovación.

3. Con el fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de la acción pública prevista en los apartados precedentes de este artículo, las diferentes administraciones públicas con competencias en la materia deberán actuar conjuntamente, correspondiendo la coordinación de su intervención al órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

4. En el caso de los bienes inmuebles calificados como bien cultural, en cualesquiera de sus categorías, así como de los bienes culturales inmuebles inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural vasco, las intervenciones habrán de respetar la mencionada regulación legal y, en su caso, el régimen de protección correspondiente.

5. Cuando el respeto de la normativa de protección de bienes inmuebles inventariados de uso residencial hiciera imposible la adaptación a las condiciones mínimas de

accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, se buscarán soluciones alternativas sostenibles y respetuosas con las características del edificio, que permitan la rehabilitación de las viviendas con las condiciones mínimas de accesibilidad y confort, de forma que prevalezca el uso residencial. Todo ello, previa justificación ante el departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco, quien tras dar audiencia a la diputación foral correspondiente deberá autorizar la alternativa presentada.

Artículo 45. *Gestión anticipada de la rehabilitación de edificios y regeneración urbana.*

1. Una vez que la rehabilitación de edificios o la regeneración urbana se halle prevista en la ordenación pormenorizada o en las ordenanzas, planes, programas, declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o cualesquiera otros instrumentos legales hábiles para ello, la administración pública actuante o las sociedades de gestión urbanística o de rehabilitación podrán iniciar anticipadamente las gestiones correspondientes al objeto de la preparación y adelanto de aquellas.

2. A tal efecto, la administración pública correspondiente podrá incluso ocupar anticipadamente los bienes y derechos necesarios para la rehabilitación o la regeneración urbana, garantizando, en cualquier caso, el realojo provisional o definitivo de los ocupantes legales cuando no dispongan de otra vivienda o alojamiento estable o adecuado ni cuenten con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose en riesgo de caer en situación de exclusión social, y siempre con absoluto y escrupuloso respeto y garantía del derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda que se contiene en el presente texto legal.

Artículo 46. *Gestión de la rehabilitación y regeneración urbana: sistemas de actuación.*

1. La rehabilitación de la edificación y la regeneración urbana podrán ser gestionadas a través del sistema de actuación que libremente elija la Administración municipal de entre los previstos en la legislación urbanística, así como utilizar cualquiera de las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

2. La rehabilitación de edificios, así como la que se prevea en actuaciones incidentes en suelos no urbanizables, y la regeneración urbana se realizarán bien por convenio o acuerdo con los titulares afectados, bien por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o por expropiación forzosa. En estos últimos supuestos de venta o sustitución forzosa o de expropiación forzosa, el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un 50 % de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

3. No obstante, en el supuesto de que más del 50 % de la propiedad del inmueble estuviere de acuerdo con la Administración para la formalización del pertinente convenio voluntario de gestión, la rehabilitación podrá ser impuesta al conjunto de los afectados, cuyos derechos y cargas respectivos se ajustarán a través de un proyecto de equidistribución. En tal caso, la ejecución se llevará a cabo por medio del correspondiente proyecto de rehabilitación, que, en defecto de acuerdo con los afectados, podrá ser adjudicado a un concesionario a través del mismo procedimiento previsto en la legislación urbanística para el incumplimiento del deber de edificar, con las adaptaciones precisas a la rehabilitación y que podrán dar lugar a su regulación por vía de desarrollo reglamentario.

Artículo 47. *Sociedades urbanísticas de rehabilitación.*

1. Las entidades locales podrán constituir sociedades urbanísticas de gestión o de rehabilitación para la ejecución de las medidas, acciones e intervenciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana del patrimonio edificado, lo que podrán realizar también con el resto de las administraciones públicas.

2. La encomienda de la gestión correspondiente a la ejecución del planeamiento pormenorizado para la gestión de la rehabilitación de edificios o regeneración urbana podrá ser total o parcialmente adjudicada directamente a estas sociedades urbanísticas de rehabilitación o gestión sin necesidad de licitación pública alguna. Esta encomienda conllevará la condición de beneficiaria de la expropiación a favor de la sociedad urbanística,

así como la subrogación de esta en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.

Artículo 48. *Rehabilitación subvencionada de viviendas y locales objeto de reforma, mejora o rehabilitación.*

Los edificios y las viviendas libres o protegidas, así como sus anejos, trasteros y garajes, que sean objeto de reforma, rehabilitación o mejora acogiéndose a las subvenciones que se establezcan por parte de la Administración pública tendrán la condición y denominación de rehabilitación subvencionada y estarán sometidas a las determinaciones que se prevean para ellos tanto en los programas de ayudas como en el plan, programa o instrumento correspondiente a la intervención.

En la regulación de las subvenciones se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 49. *Intervención en comunidades vecinales.*

1. Si para cumplir el deber de conservación y rehabilitación se hiciere necesaria la imposición de servidumbre, la venta o la sustitución forzosa, la ocupación temporal de elementos privativos o comunes o la expropiación, las comunidades de vecinos o las personas interesadas, justificando expresamente su iniciativa, podrán instar a la Administración municipal a la incoación del pertinente expediente a los citados efectos. En caso de expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbre, se tendrá a la citada comunidad o comunidades como beneficiarias a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

2. Las intervenciones de mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, funcionalidad o seguridad de las edificaciones, cuando precisen de la ocupación temporal o indefinida de algún espacio de titularidad pública, podrán ser directamente autorizadas por parte de la administración pública titular, siempre que ello no perjudique al interés público y sin que tal ocupación implique pérdida o cambio en la titularidad pública del referido espacio.

3. Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad o habitabilidad no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.

4. Si la intervención de rehabilitación produjera un aumento de la densidad o edificabilidad, este no comportaría nuevos deberes de entrega de suelo destinado a dotaciones y servicios ni rescate de plusvalías urbanísticas.

Artículo 50. *Derechos de realojo y retorno.*

1. En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) La administración expropiante o, en su caso, la persona beneficiaria de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquellos viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado o expropiada opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, las personas arrendatarias que a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas tendrán el derecho a un alojamiento

provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario o propietaria de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al 50 % de la anterior y siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere si no alcanzaba la citada superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a) La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 51. *División de viviendas existentes.*

1. La rehabilitación del patrimonio edificado podrá implicar su adecuación funcional, mediante la división de viviendas existentes en nuevas unidades de vivienda, o su unión en unidades más amplias, adaptadas en cuanto a su superficie y configuración a los requerimientos sociales del momento y que las hagan acordes con el cumplimiento de la función social del patrimonio edificado.

2. La citada adecuación funcional podrá realizarse cuando ello no conlleve la ruptura compositiva estructural o funcional de la edificación y las viviendas resultantes cumplan con los parámetros, determinaciones y ordenanzas de diseño establecidas para las viviendas de protección pública, caso de que se acojan a esta calificación, y con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

3. Los propietarios de viviendas existentes, con el fin de la rehabilitación de sus viviendas mediante su adecuación funcional, tramitarán ante el ayuntamiento el proyecto de

equidistribución referido a la finca en que se ubiquen la vivienda o viviendas cuya adaptación funcional se solicita a través de su división en nuevas unidades de vivienda.

4. El citado proyecto de equidistribución tendrá los siguientes contenidos:

a) La descripción de las nuevas unidades de vivienda resultantes.

b) La regularización de las cuotas de participación correspondientes a las nuevas unidades de vivienda, sin afectar a las cuotas del resto de los condueños de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.

5. El procedimiento de tramitación y aprobación municipal del mencionado proyecto de equidistribución se determinará reglamentariamente.

6. Los ayuntamientos podrán, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales, sin que sea necesario como regla general solicitar la autorización de las comunidades de propietarios, salvo en los supuestos en los que esta sea exigible a tenor de la normativa de propiedad horizontal.

Artículo 52. *La inspección técnica de los edificios (ITE).*

1. La adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan reglamentariamente deberá acreditarse mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente.

2. Las comunidades de vecinos titulares o, en defecto u omisión de actuación de aquellas, los propietarios de los elementos privativos de edificios de viviendas con la antigüedad que se establezca reglamentariamente deberán realizar la inspección técnica del edificio con el contenido y plazo de reiteración que se establezca reglamentariamente. Las inspecciones que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

3. Se crea el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán ser inscritas obligatoriamente, por parte de sus promotores, las inspecciones que se realicen de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores. El contenido y funciones de este registro se desarrollarán reglamentariamente.

4. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco impulsará las inspecciones previstas en este artículo, realizando asimismo su seguimiento y asumiendo las competencias y responsabilidades relacionadas con la creación y mantenimiento del registro.

5. Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en los que deberá llevarse a cabo la inspección técnica de los edificios.

6. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma la inspección técnica de los edificios regulada por este artículo y la disposición transitoria sexta tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

7. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe de la inspección regulada por este artículo deberán remitir una copia de aquel al ayuntamiento correspondiente, que comunicará, a su vez, al Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios que se crea, como registro administrativo sin personalidad jurídica, al objeto de que la citada información forme parte de un registro integrado único. La obligación de remisión al ayuntamiento y comunicación de este al registro citado regirá respecto de las obras o intervenciones que se realicen en cumplimiento de la inspección técnica de los edificios.

Artículo 53. *Fomento de la calidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética.*

Con el objeto de fomentar la mejora de la calidad, sostenibilidad y eficiencia energética de la edificación, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco concretará las medidas y objetivos que hayan de servir para el establecimiento de los patrones, sellos y distinciones que identifiquen y distingan los niveles de su cumplimiento.

CAPÍTULO VIII

Depósito de fianzas y registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas

Artículo 54. *Obligación de depósito de fianzas.*

1. Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos deberán depositar en la delegación territorial correspondiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y estarán obligadas a comunicar al arrendatario la realización del depósito, mediante la entrega de una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes, a contar desde su ingreso en el correspondiente órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este depósito será gratuito y no generará intereses a favor de la persona depositante.

2. No obstante, quedan exceptuadas de la obligación de prestar la fianza prevista en el apartado anterior las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler cuando actúen como arrendadoras y en relación con el arrendamiento de viviendas de protección pública y anejos vinculados a estas o locales arrendados a entidades sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública o interés social.

3. La obligación antecedente y el depósito mismo de la fianza serán exigibles y permanecerán durante el tiempo de vigencia de los correspondientes contratos, sin devengo alguno de interés, y en las siguientes cuantías:

a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada.

c) En los arrendamientos de temporada, que conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración. A estos efectos, tienen la consideración de arrendamientos de temporada los de duración inferior a un año.

4. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá disponer del importe de los depósitos para destinarlo a financiar políticas de fomento del derecho a la vivienda, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas, que en su caso sean reclamadas, con una reserva del 20 %.

5. Reglamentariamente se determinarán las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, así como el lugar, la forma y el plazo y demás disposiciones precisas para su verificación.

6. En cualquier caso, el depósito de la fianza tendrá la consideración de ingreso de derecho público de la Hacienda General del País Vasco, por lo que podrá utilizarse la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas en los plazos correspondientes, así como para el ingreso de las sanciones que deriven del incumplimiento de dicha obligación de depósito. El ingreso extemporáneo, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al 2 % del importe de la fianza, que aumentará hasta el 10 % cuando se efectúe tras ser requerido expresamente para el depósito.

7. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa solicitud del arrendador acompañada del resguardo de depósito y de copia del contrato, procederá a la devolución de la fianza en el plazo máximo de tres meses. Superado el citado plazo sin que se haya hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, se devengará el interés legal del dinero desde la fecha de vencimiento del plazo de devolución hasta la efectiva devolución de la fianza.

Artículo 55. *El Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas.*

1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de carácter administrativo, dependiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en el territorio de la Comunidad.

2. Reglamentariamente se regulará su funcionamiento, los modos y supuestos de inscripción, rectificación y cancelación, así como cuantas otras disposiciones resulten precisas para él, con escrupuloso respeto de la normativa aplicable en materia de confidencialidad y de protección de datos de carácter personal.

CAPÍTULO IX

Garantías jurídicas del uso adecuado, de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas

Sección 1.ª Vivienda deshabitada, infravivienda y vivienda sobreocupada

Artículo 56. *La vivienda deshabitada.*

1. Se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.

2. En todo caso, se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada en el caso de las viviendas de segunda residencia, así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas. También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.

3. La declaración de vivienda deshabitada podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o, en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia al ayuntamiento respectivo. En cualquier caso, la resolución irá precedida de un procedimiento administrativo con audiencia a los titulares de la vivienda.

4. Los titulares de viviendas deshabitadas podrán ceder su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto.

Artículo 57. *Canon de vivienda deshabitada.*

1. Al objeto de fomentar el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, se establece un canon sobre la vivienda deshabitada. Su imposición, de carácter extrafiscal, a cargo de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi gravará las viviendas declaradas deshabitadas y los ingresos por este concepto dotarán el patrimonio municipal de suelo.

2. La imposición del canon recaerá sobre las personas físicas y jurídicas, así como sobre las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, y sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada, siempre que estén también en posesión del derecho de uso de la vivienda.

3. En caso de que el derecho real de goce o disfrute sobre las viviendas deshabitadas no corresponda al propietario, el canon recaerá sobre los titulares del citado derecho real.

4. El canon se liquidará anualmente y a partir de que la declaración de vivienda deshabitada constituya un acto definitivo en vía administrativa. El gravamen se fija en un

importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil y año, que se incrementará un 10 % por año que permanezca en dicha situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial.

Artículo 58. *Registro de Viviendas Deshabitadas.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 56, hayan sido declaradas deshabitadas, y ello al servicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El registro tiene carácter autonómico y se residencia en el departamento competente en materia de vivienda, que estará obligado a mantenerlo.

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

4. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el registro y los órganos estadísticos pertinentes, se establecerán los canales de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas oficiales incluidas en los planes estadísticos y sus programas anuales. La utilización de la información del registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

5. Se determinarán reglamentariamente las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, y los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

Artículo 59. *El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.*

1. Se podrá imponer el alquiler forzoso de las viviendas declaradas deshabitadas y que se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, tanto en sectores urbanos de suelo residencial como en áreas de regeneración, en cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos y ámbitos consolidados por la urbanización, recayendo únicamente sobre viviendas declaradas deshabitadas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde su declaración. El alquiler forzoso podrá imponerse por los ayuntamientos y, subsidiariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En este último caso, deberá concederse audiencia al ayuntamiento respectivo.

2. La imposición del alquiler forzoso se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. Declarada la procedencia de imponer el alquiler forzoso, el titular de la vivienda deberá sufragar los gastos asumidos por la Administración en la gestión y el coste de las obras de acondicionamiento o mejora que resulten precisas para garantizar las condiciones de habitabilidad.

3. En el acuerdo o resolución firme en vía administrativa por el que se describa la vivienda y se decida la necesaria imposición del alquiler forzoso, se deberán determinar las condiciones de mantenimiento de la vivienda en alquiler, así como el plazo de este, que no será superior a cinco años, si bien se podrá imponer su prórroga forzosa hasta cinco años más, y se seleccionará al arrendatario de entre los demandantes de alquiler del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

Artículo 60. *Infravivienda.*

1. Se considera infravivienda toda edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en la presente ley y en la normativa sectorial de aplicación o en la que se publique en desarrollo de esta ley.

2. Es competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.

3. El ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen las infraviviendas procederá a la declaración de inhabitabilidad de aquellas en los términos previstos en el artículo siguiente de la presente ley.

4. La declaración de inhabitabilidad de las infraviviendas, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, se inscribirá en el registro de la propiedad y conllevará la prohibición de su utilización residencial en tanto persista la citada situación.

Artículo 61. *Declaración de inhabitabilidad.*

1. En los casos de infravivienda, así como en los supuestos en que la utilización de una vivienda o alojamiento suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas, o cuando se incumplan las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente se determinen, y sin perjuicio de la adopción por parte del ayuntamiento correspondiente de las medidas urgentes de desalojo y aseguramiento que resulten procedentes, la Administración municipal podrá declararlos inhabitables, lo que podrá hacerse tanto con carácter provisional y cautelar como con carácter permanente.

2. La declaración de inhabitabilidad, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes, con prioridad de las de fomento, rehabilitación y ayuda, para que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, o declaración, en su caso, de ruina e incluso expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de la función social. Se respetará, en todo caso, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda en los términos de la presente ley y normativa que se dicte en su desarrollo.

3. Cuando la declaración de inhabitabilidad se adopte con carácter cautelar o temporal, por razones de insalubridad que puedan resolverse con simples labores de limpieza y retirada de residuos, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a los servicios sociales y en apoyo de estos, el ayuntamiento correspondiente, con la autorización judicial pertinente, podrá ordenar la entrada domiciliaria y la realización de las mencionadas labores con cargo a los responsables de la referida situación.

Artículo 62. *Vivienda sobreocupada.*

1. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda. Reglamentariamente se regulará el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación.

2. En defecto del desarrollo reglamentario previsto en el apartado anterior y en tanto no se proceda a realizarlo, se entenderá que una vivienda incurre en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes:

a) Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.

b) Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.

c) Una vivienda con 3 o más residentes en ella deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

Sección 2.ª Actuaciones públicas para garantizar el uso adecuado de las viviendas

Artículo 63. *Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social.*

1. Para garantizar el uso adecuado de las viviendas y el efectivo cumplimiento de la función social que les corresponde, las administraciones competentes adoptarán las medidas de fomento y estímulo procedentes, que se desarrollarán por vía reglamentaria.

2. Sin perjuicio de ello, cuando motivadamente resulte preciso por causa de incumplimiento de la función social, las administraciones públicas competentes podrán

adoptar sobre las viviendas y sus titulares las medidas de intervención administrativa que se relacionan a continuación. Todo ello, previo expediente administrativo, con audiencia a los interesados, en el que se analicen las diferentes medidas de intervención posibles y se justifique que se opta por aquella que, resultando menos gravosa para los derechos de los administrados, garantice en el supuesto concreto el uso adecuado de la vivienda y el efectivo cumplimiento de la función social.

a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo.
b) Expropiación por incumplimiento de la función social.
c) Venta o sustitución forzosa.
d) Órdenes de ejecución.
e) Canon sobre las viviendas deshabitadas.
f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas.
g) Imposición de multas coercitivas.
h) Imposición de sanciones.

Artículo 64. *Medios para acreditar el uso inadecuado de las viviendas.*

1. Al objeto de acreditar la situación de uso inadecuado de una vivienda o alojamiento, las administraciones competentes, conforme a la presente ley, podrán requerir y tener en cuenta, además de cuantos medios sean admitidos en derecho, los siguientes extremos:

a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.
b) Consumos anormales, por exceso o por defecto, de agua, gas y electricidad.

2. Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios señalados en el apartado 1 de este artículo estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención de datos y tratamiento de la información obtenida de cualquier otro registro público.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1, se considerará que existen consumos anormales por defecto cuando no se justifique el consumo mínimo de agua, gas y electricidad que corresponde a una persona para un uso residencial. Y se considerará que existen consumos anormales por exceso cuando se supere el consumo máximo que corresponde al número máximo de personas que puedan habitar en la vivienda o alojamiento a tenor de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo respecto a la vivienda sobreocupada.

Reglamentariamente se determinarán los límites de consumo de agua, gas y electricidad que se consideran mínimos y máximos para el uso residencial, por persona, a los efectos de la aplicación de este artículo. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario, se considerará consumo mínimo la tercera parte del consumo medio de agua, electricidad y gas por persona según la última publicación del Instituto Nacional de Estadística, y se considerará consumo máximo el triple del consumo medio por persona según la citada última publicación del Instituto Nacional de Estadística.

Sección 3.ª Instrumentos públicos de intervención en el mercado de la vivienda y de los alojamientos dotacionales

Artículo 65. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.

2. Los territorios históricos y los ayuntamientos gozarán igualmente de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas y de los anejos, locales e inmuebles protegidos, incluyendo los suelos urbanísticamente calificados con tal finalidad, cuando hayan sido o deban ser promovidos por ellos. No obstante, si estas entidades públicas decidieren no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrán en inmediato conocimiento del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno

Vasco, que los ejercitará en su sustitución, siempre en los plazos y modos previstos en el presente texto legal.

3. El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las transmisiones «inter vivos» o «mortis causa» tanto de la propiedad como del derecho de superficie, ya sean gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial.

4. No podrán ejercitarse los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones gratuitas a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas registradas como parejas de hecho, salvo que la vivienda no vaya destinada a residencia habitual y permanente de su destinatario o destinataria o que su capacidad económica o situación patrimonial sea manifiestamente desproporcionada respecto a la exigida para el acceso a la adjudicación de una vivienda protegida. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho debidamente registrada y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales también quedan exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto, no considerándose transmisión a los efectos de la aplicación del derecho de adquisición preferente.

5. El derecho de tanteo y retracto de viviendas no protegidas podrá ejercerse sobre edificios enteros destinados a uso residencial principalmente y sobre viviendas concretas en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda.

El derecho de tanteo y retracto incluye las transmisiones de acciones y participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo objeto social esté vinculado directamente o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de esos edificios o viviendas.

6. La transmisión de viviendas adquiridas en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria y que estén situadas en áreas de acreditada demanda que figuren delimitadas en los planes territoriales sectoriales de vivienda está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración pública vasca, de conformidad con los procedimientos establecidos en la presente ley, bien directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia y competentes en materia de vivienda.

7. La decisión de transmitir se deberá comunicar por parte del titular transmisor al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o al organismo que lo represente.

Artículo 66. *Procedimiento para el ejercicio del tanteo o del retracto.*

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo anterior se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

a) La parte transmitente deberá notificar fehacientemente a la administración correspondiente su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago, si existiera, y el resto de las condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad de la adquirente.

b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que haya de proceder a la adjudicación deberá realizar la previa notificación de esta circunstancia, en el plazo de tres días, a la Administración pública según lo previsto en el artículo precedente, con indicación del precio y la identidad de la persona que vaya a ser adjudicataria. En todo caso, la parte adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicataria de la vivienda de protección pública en los términos previstos en la presente ley y normativa de desarrollo.

c) Si la citada administración no ejercitara el tanteo en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

d) En el caso de falta de notificación de la parte transmitente, o siendo defectuosa o incompleta la notificación, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercitará en el plazo de 60 días

naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

e) La notificación de la parte adquirente expresada en la letra anterior deberá ser efectuada por esta en el plazo de 30 días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

f) En el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Administración, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones de la letra d) del presente artículo.

g) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, la Administración podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto a la parte transmitente como a la adquirente.

Artículo 67. *Escritura pública e inscripción registral de los títulos de adquisición de las viviendas de protección y sus anejos.*

1. Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública de los títulos de adquisición de las viviendas de protección pública y sus anejos, ni sobre los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en la letra a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. Los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de los referidos inmuebles cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

3. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de viviendas de protección pública y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, sometidos al derecho de adquisición preferente de la Administración y que no incorporen las notificaciones fehacientes exigidas en el artículo precedente.

4. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el registro de la propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio.

Artículo 68. *Precio de adquisición en caso de tanteo o retracto.*

El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas de protección pública y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

Artículo 69. *Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo o retracto.*

1. Las viviendas de protección pública y sus anejos, así como los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, adquiridos por la Administración como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, mantendrán el régimen de protección pública de su calificación. En caso de vivienda de protección pública sometida a plazo de calificación, la administración competente podrá declarar su calificación permanente.

2. La Administración podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de otra administración territorial, una sociedad pública, un ente institucional vinculado a la Administración autonómica o municipal y, en general, cualquier ente del sector público.

3. Con respeto a la legalidad vigente en general y a las normas de adjudicación de las viviendas en particular, la Administración podrá igualmente ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de personas demandantes de vivienda protegida.

4. Cuando el Gobierno Vasco acuerde ejercitar estos derechos de adquisición preferente en beneficio de un ente del sector público, el ente beneficiario del derecho se hará cargo de los gastos de adquisición, así como del abono del precio al transmitente, y se someterá a los criterios que establezca el Gobierno Vasco tanto respecto al destino de la vivienda como a su posterior adjudicación.

Artículo 70. *Del desahucio administrativo.*

Procederá el desahucio administrativo de las personas beneficiarias, arrendatarias, precaristas u ocupantes sin título de las viviendas de protección pública de titularidad pública, de los alojamientos dotacionales y sus anejos, así como de los locales e inmuebles de titularidad pública y que tengan la calificación de protección pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) Impago de las rentas o canon estipulados en el contrato de arrendamiento, de las cantidades exigibles por gastos o servicios comunes o de cualquier otro abono exigible por la normativa de aplicación.

b) No destinar la vivienda o el alojamiento a su domicilio habitual o permanente.

c) Destinar la vivienda, el alojamiento o sus anejos a un uso indebido o no autorizado.

d) Ocupar la vivienda, el alojamiento o sus anejos careciendo de título legal para ello.

e) Haber cedido sin autorización administrativa el uso total o parcial de la vivienda, del alojamiento o de sus anejos.

f) El impago reiterado de las cuotas de los préstamos concedidos por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 71. *Competencia para el desahucio.*

1. Será competente para ejercitar el desahucio la administración titular de la vivienda de protección pública o alojamiento dotacional y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública.

2. El desahucio administrativo podrá ser ejercitado de oficio por la administración titular de la vivienda protegida o a instancia de entidades del sector público o terceros interesados.

3. El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley será objeto de desarrollo reglamentario. Este desarrollo reglamentario tendrá en consideración la situación laboral de las personas beneficiarias, su renta y las características socioeconómicas de la unidad convivencial.

Artículo 72. *Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos.*

1. Los ayuntamientos, y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, podrán expropiar la propiedad de las viviendas y anejos que no tengan la calificación de protección pública, en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social de estos, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado.

2. Con carácter previo al inicio de la expropiación deberá dictarse orden de ejecución de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de la vivienda que garanticen el uso residencial en las debidas condiciones.

3. A los efectos de lo previsto en el presente artículo, será causa suficiente para la expropiación forzosa la concurrencia de alguno o varios de los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento o rehabilitación cuando aquellos se contengan en los planes urbanísticos, programas, ordenanzas o cualesquiera otros medios legalmente hábiles para ello, siempre que conlleve un riesgo cierto para la seguridad de las personas.

b) Situación o estado de abandono que, con independencia de su utilización o no, sitúa la vivienda o el edificio en riesgo de declaración de ruina.

c) Situación o estado de desocupación de la vivienda durante un tiempo superior a dos años sin que concurran las causas justificadas previstas como excepción a la declaración de vivienda deshabitada, y que quede acreditada la existencia de demanda de vivienda de protección pública en el término municipal o en su área funcional.

4. Las sociedades urbanísticas de rehabilitación y demás entidades mercantiles del sector público que tengan por objeto la promoción, construcción y rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado podrán ser beneficiarias de la expropiación forzosa a que se refiere el presente artículo.

5. En los casos de expropiación forzosa de edificios donde concurran casos de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación e incumplimiento de la función social, la Administración pública dará prioridad a la rehabilitación y posterior uso de aquellos por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso, siempre que cumplan los requisitos recogidos en la disposición adicional tercera de la presente ley, para garantizar el cumplimiento de su función social en los términos establecidos por esta ley.

Artículo 73. *Expropiación forzosa de viviendas de protección pública.*

1. Se considera que concurre causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de las viviendas de protección pública, sus anejos vinculados, locales y edificaciones complementarias en los siguientes supuestos:

a) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, salvo autorización expresa.

b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a un año.

c) Incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y mantenimiento de las viviendas en las condiciones de habitabilidad establecidas en la presente ley.

d) Inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial.

e) Transmisión no autorizada de la vivienda o alojamiento.

f) Sobreocupación.

g) Ocupación por titulares en los que tras la adjudicación de la vivienda sobreviene una situación de capacidad económica o patrimonial en la que, por tres años consecutivos, sus ingresos alcanzan una cuantía superior en un 50 % a los máximos establecidos para poder ser adjudicatario o adjudicataria de una vivienda protegida.

2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ostentará la competencia para la expropiación de las viviendas de protección pública, a excepción de las viviendas de protección pública promovidas por las diputaciones y los ayuntamientos, cuya expropiación forzosa corresponderá inicialmente a estos y subsidiariamente al mencionado órgano del Gobierno Vasco.

3. Con carácter previo al inicio de la expropiación, el órgano competente deberá realizar un apercibimiento expreso al interesado, concediendo un plazo para la adopción de las medidas necesarias para el uso adecuado de la vivienda y el cumplimiento de la función social, con la advertencia de que el incumplimiento injustificado en el plazo que se conceda al efecto habilitará a la administración competente para adoptar la expropiación.

Artículo 74. *Expropiación forzosa del uso temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria.*

(Anulado).

Artículo 75. *Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia.*

1. Las expropiaciones forzosas de viviendas por incumplimiento de la función social se regirán por el procedimiento establecido en la normativa urbanística y de expropiación forzosa.

2. El trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria se dictará por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por las diputaciones o los ayuntamientos, en función de la administración que resulte actuante en la expropiación.

3. **(Anulado).**

Artículo 76. *Venta o sustitución forzosa.*

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta ley habilitará al ayuntamiento correspondiente y, en su defecto, al órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, todo ello sin perjuicio de lo previsto en relación con los demás instrumentos de intervención administrativa también recogidos en esta norma legal.

2. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública consistente en que la Administración pública sustituye al titular de un inmueble, asumiendo directamente la facultad de edificar o rehabilitarlo con cargo al mencionado titular y procediendo a la adjudicación de las obras a través de licitación pública. En este caso, las bases del procedimiento de adjudicación determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmueble objeto de la sustitución forzosa.

3. En los supuestos de venta o sustitución forzosa previstos en el apartado 1 de este artículo, el contenido del derecho de propiedad se minorará en un porcentaje equivalente al 50 % de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante. Las viviendas y locales resultantes podrán ser calificados, además, como protegidos en alguno de los tipos previstos en esta norma legal, ya sea con calificación permanente o temporal.

4. Será de aplicación el sistema de venta o sustitución forzosa, sin reducción del derecho de propiedad, en las actuaciones llevadas a cabo al amparo de lo dispuesto en el artículo 46, cuando la entidad actuante asuma el importe de las cantidades imputables a aquellos propietarios de viviendas que, por sus limitaciones socio-económicas, no puedan hacer frente a su pago por caer en riesgo de exclusión social. En este supuesto, se suscribirá un convenio entre la entidad actuante y el propietario, en el que quedará reflejada la fórmula de devolución de las cantidades asumidas en el proceso de sustitución y el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas.

Artículo 77. *Procedimiento de venta o sustitución forzosa y sus efectos.*

1. La venta o sustitución forzosa se iniciará de oficio o a instancia del interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, conforme a lo previsto en la normativa urbanística.

2. Dictada la resolución declaratoria de incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, la administración actuante remitirá al registro de la propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosa se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

3. Resuelto el procedimiento, la administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el registro de la propiedad. En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación o rehabilitación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

Artículo 78. *Las multas coercitivas.*

1. En los supuestos de obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por las administraciones competentes, y con independencia de las multas impuestas como sanción, la Administración podrá imponer hasta cinco multas coercitivas, que se podrán imponer de forma sucesiva y con una periodicidad mensual, a fin de impeler el efectivo cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente ley.

2. Igualmente, podrán imponerse multas coercitivas de la misma naturaleza y con periodicidad mensual, y sin límite del número de ellas, para promover la ocupación efectiva de las viviendas deshabitadas así declaradas en resolución firme en vía administrativa.

3. El importe de la multa alcanzará como máximo la mayor de las siguientes cantidades: el 30 % del valor del coste de las obras requeridas, en su caso, o 300 euros por cada mensualidad.

4. Se ingresará en el patrimonio público de suelo de la administración actuante el importe obtenido de las multas coercitivas.

CAPÍTULO X

Inspección, disciplina y régimen sancionador

Sección 1.ª Inspección y medidas provisionales

Artículo 79. *Inspección.*

1. Las empleadas o empleados públicos de las administraciones competentes a quienes corresponda o se encomiende expresamente el ejercicio de las labores de inspección en todo lo previsto en la presente ley tienen la condición de agente de la autoridad a los citados efectos, por lo que sus actos de inspección gozarán de las presunciones de veracidad, pudiendo realizar todas las actuaciones conducentes a la comprobación del cumplimiento de esta norma legal y disposiciones que la complementen o desarrollen.

2. Las administraciones públicas solo podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas debidamente acreditadas, estableciéndose reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio.

Artículo 80. *Incoación de diligencias.*

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de esta normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa.

2. Una vez instruidas las mencionadas diligencias, y previo el preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se podrá adoptar la resolución pertinente, bien con el archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, se estimen oportunas y la incoación del procedimiento sancionador.

3. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta legislación o normativa de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador hasta tanto se pronuncie la jurisdicción penal. La sanción penal, en caso de que se produzca, excluirá la imposición de la sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición de la situación anterior a la comisión de la infracción, así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración pública.

Artículo 81. *Adopción de medidas provisionales.*

1. Las medidas cautelares que pueden ser adoptadas en el procedimiento de inspección con arreglo a lo previsto en el artículo anterior son las siguientes:

a) Medidas de cautela en promociones de obra nueva o en actuaciones de rehabilitación, consistentes en la suspensión de las obras o trabajos, la retirada de materiales, la prohibición de alojamiento de personas y el precinto o la interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas.

b) Clausura de edificaciones residenciales en situación de riesgo.

2. Igualmente, podrán adoptarse medidas de reconducción de la situación creada, que pueden ser las que a continuación se establecen:

a) Exigencia de obras necesarias para la habitabilidad, así como de las derivadas, en su caso, de las inspecciones técnicas de los edificios.

b) Multas coercitivas no sancionadoras.

c) Devolución del importe del sobreprecio.
d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.

Sección 2.ª Régimen sancionador

Artículo 82. *Concepto de infracción.*

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

Artículo 83. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves en materia de vivienda:

a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o las normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.
b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, construcciones, instalaciones, edificios y viviendas, cuando ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas.
c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las medidas provisionales adoptadas, en su caso, cuando por causa de tal incumplimiento se incida en grave riesgo para los moradores.
d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, anejo, local o alojamiento, con grave riesgo para los moradores.
e) Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso inmobiliario o discriminación de acuerdo con lo establecido en la presente ley.
f) Hacer uso o ser adjudicatario o adjudicataria de más de una vivienda de protección pública simultáneamente, salvo que se trate de un promotor o promotora que sea titular de más de una con destino al alquiler protegido.
g) Realizar la construcción de viviendas, locales o alojamientos dotacionales apartándose sustancialmente del proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y del proyecto aprobado, en el caso de los alojamientos dotacionales, sin la previa autorización del órgano competente.
h) Vulnerar la normativa que prohíbe el sobreprecio en las transmisiones de inmuebles protegidos.
i) Percibir cantidades anticipadas referidas a viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales sin la debida autorización administrativa.
j) Incumplir el destino a promoción de viviendas protegidas o alojamientos dotacionales, en el caso de los terrenos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad.
k) Destinar los bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco a una finalidad diferente a la legalmente prevista.
l) El abandono o falta de mantenimiento de una vivienda o un inmueble con objeto de obtener un beneficio.
m) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de inmediato o muy urgente.
n) Pedir, instar o percibir, por parte de quien actúe como agente de mediación de servicios inmobiliarios, comisiones y pagos en metálico o en especie de los suministradores y profesionales que deban aportar suministros o desarrollar trabajos para las comunidades de propietarios.

Artículo 84. *Infracciones graves.*

Son infracciones graves las siguientes:

a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando no se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, urbanizaciones, construcciones, instalaciones, edificios y viviendas, cuando ello no suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las medidas provisionales adoptadas, en su caso, aun cuando por causa de tal incumplimiento no se incida en riesgo para los moradores o en inhabitabilidad.

d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, anejo, local o alojamiento, aun cuando no se aprecie riesgo para los moradores.

e) Negarse a colaborar en las labores de inspección de la Administración, negándose a suministrar la información requerida u obstruyendo las referidas actividades inspectoras.

f) Ejecutar las obras de construcción de viviendas, locales y alojamientos dotacionales de modo diferente al previsto en el proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y en el proyecto aprobado, en el caso de alojamientos dotacionales, sin la previa autorización del órgano competente, cuando tal diferencia no resulte sustancial.

g) Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de la edificación.

h) Privar a la vivienda o alojamiento protegido de sus condiciones de habitabilidad, o realizar obras que supongan incremento o reducción de su superficie útil sin la preceptiva autorización.

i) No destinar la vivienda de protección pública a residencia habitual y permanente de los propietarios o de los titulares de la obligación de ocuparla, cuando ello se realice sin la debida autorización administrativa.

j) Incumplir el destino y uso de la vivienda protegida, así como de los alojamientos dotacionales.

k) Transmitir o ceder la vivienda de protección pública sin autorización y con contravención de la normativa correspondiente a los actos de disposición de las viviendas de protección pública.

l) Realizar publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales sin la previa aprobación del texto por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o sin ajustarse a las normas reglamentarias aplicables.

m) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de protección pública o alojamiento dotacional a personas que no cumplan con los requisitos legales para ello.

n) Aportar o suministrar a la administración pública correspondiente datos falsos o notoriamente erróneos en los documentos y certificaciones expedidos por los técnicos intervinientes en relación con la promoción y construcción de viviendas y alojamientos dotacionales.

ñ) Destinar las ayudas percibidas en materia de vivienda o rehabilitación a finalidades distintas de las que motivaron su concesión.

o) Suministrar por parte de las compañías agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios sin la existencia de licencia de primera utilización de vivienda o alojamiento protegido y, en su caso, sin resolución de la calificación definitiva de vivienda.

p) Adjudicar las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales incumpliendo de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido por la normativa aplicable.

q) Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmisión de viviendas, anejos o locales sujetos a los derechos de tanteo y retracto, o incumplir el deber de comunicar o notificar a la Administración cualquier acto de disposición de viviendas protegidas.

r) Incumplir por parte de los titulares o los agentes intermediarios intervinientes la normativa para la elevación a escritura pública y la inscripción registral de los títulos de adquisición de inmuebles de protección pública.

s) No realizar la entrega de copia del contrato y de la calificación definitiva al adquirente, arrendatario o usufructuario de la vivienda protegida o del alojamiento protegido.

t) Carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible.

u) Suministrar datos inexactos a la Administración al objeto de acceder a la ocupación legal de una vivienda protegida o a las ayudas públicas para la promoción, construcción, urbanización o rehabilitación.

v) Modificar por parte de cooperativas o entidades benéficas los fines estatutarios, cuando se realice sin autorización administrativa.

w) Obtener beneficio económico de la cesión parcial del uso de una vivienda protegida o alojamiento dotacional sin autorización expresa del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o del ayuntamiento en el caso de viviendas tasadas municipales o de alojamientos de su titularidad.

x) Incumplir por parte del arrendatario o usuario el deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional.

y) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de urgente.

z) Ejercer las funciones de agente mediador de servicios inmobiliarios o inspección técnica de los edificios manteniendo una situación de conflicto de intereses o sin respetar la debida independencia o imparcialidad.

Artículo 85. *Infracciones leves.*

Se calificarán como leves las siguientes infracciones:

a) No someter al trámite de visado del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco los contratos de la primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso de viviendas.

b) Omitir las cláusulas de inserción obligatoria y las advertencias legales oportunas en los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de las viviendas de protección pública.

c) Omitir la exposición del cartel anunciador de la promoción y construcción de las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales durante la ejecución de la obra.

d) Omitir o no fijar la placa correspondiente a las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales en la fachada del portal de la edificación.

e) Ocupar las viviendas protegidas o los alojamientos dotacionales antes de haber formalizado, en su caso, las pólizas de seguro preceptivas.

f) No ocupar de forma efectiva y en los plazos establecidos al efecto las viviendas de protección pública que les hayan sido adjudicadas, o anticiparse en su ocupación.

g) Incumplir la obligación de inscripción de los inmuebles en el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.

h) Incumplir por parte de los demandantes y adjudicatarios de las viviendas y alojamientos los deberes de comunicación, actualización de datos, entrega de documentación requerida, observancia de las normas de convivencia y vecindad una vez que resulten adjudicatarios y dispongan de la vivienda o alojamiento, conservación del inmueble correspondiente y abonos económicos que, en su caso, debieren realizar en relación con los citados inmuebles protegidos.

i) Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras la obligación de inscripción de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas en el registro previsto para tales contratos.

j) Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas la obligación de depositar la pertinente fianza una vez que hayan sido expresamente requeridos para ello y con independencia de los recargos establecidos por su extemporaneidad.

k) Formular denuncias temerarias, o carentes de fundamento, por incumplimiento de la normativa de protección pública.

l) No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

m) Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida o alojamiento dotacional durante un período superior a seis meses, cuando ello no sea causa de finalización de la ocupación.

n) Hacer publicidad de viviendas de protección pública sin disponer de la calificación provisional.

ñ) Las previstas en los artículos anteriores cuando, en atención a las circunstancias concurrentes en su comisión, se considere de escasa entidad la afección a la función social de la vivienda o alojamiento protegido.

Artículo 86. *Responsables de las infracciones.*

1. Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley las personas físicas o jurídicas infractoras, aun a título de simple inobservancia. En las infracciones atinentes al uso indebido de los inmuebles, podrá sancionarse también a las personas propietarias o titulares de estos. En las infracciones debidas a actos en los que intervienen mediadores de servicios inmobiliarios, podrá sancionarse también a ellos.

2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica, a una comunidad de propietarios o a una cooperativa, el juicio de culpabilidad se hará respecto a las personas físicas que formen o hayan formado la voluntad de aquella en la concreta actuación u omisión que constituye la infracción. En el supuesto de comunidades de propietarios, en caso de que la responsabilidad sea susceptible de individualización, los responsables por acción u omisión de la infracción de que se trate responderán individualmente de ella.

3. Si en la instrucción de un expediente sancionador a una comunidad de propietarios no le fuere posible delimitar las responsabilidades individuales, se estará a las responsabilidades establecidas en la normativa sobre propiedad horizontal.

4. La comisión de la infracción o infracciones, la imposición de las sanciones a quienes resultaren responsables, así como la adopción de las medidas accesorias y la exigencia de restitución por los daños y perjuicios, una vez que sean firmes en vía administrativa, podrán ser objeto de anotación al margen de la finca afectada en el registro de la propiedad, así como de su publicación en los boletines oficiales correspondientes y en el diario o diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, corriendo los gastos a cuenta de quien hubiere resultado sancionado.

5. La aplicación de lo dispuesto en el número anterior se ajustará a lo establecido en la normativa de protección de datos.

6. Cuando una misma persona resultare responsable de varios hechos constitutivos de infracciones tipificadas en la presente ley, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a varias personas por la comisión de la misma infracción.

7. Cuando el hecho sancionador afecte a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, se impondrán tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Artículo 87. *Notificación de los actos administrativos dictados en procedimientos sancionadores.*

La publicación en los tablones de anuncios de Zuzenean-Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi sustituirá a la notificación efectuada por medio de anuncios en el tablón de edictos del ayuntamiento y en el boletín oficial a que se refiere el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de los actos administrativos dictados en procedimientos sancionadores tramitados por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en aplicación de lo dispuesto en el capítulo X de esta ley.

Artículo 88. *Prescripción y caducidad.*

1. Las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley prescribirán a los cuatro años en el caso de las muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves, a contar, en todo caso, desde que se haya cometido la infracción. En las infracciones continuadas, el cómputo del plazo se iniciará desde que hubiere finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Las sanciones administrativas, una vez impuestas, prescribirán a los cuatro años en el caso de las infracciones muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves, a contar, en todo caso, desde que adquieran firmeza administrativa.

3. Los expedientes administrativos sancionadores que se incoen con arreglo a esta ley caducarán en el plazo de seis meses desde la mencionada incoación si durante el citado plazo no ha sido notificada resolución alguna, todo ello de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo, y sin perjuicio de su nueva incoación para el caso de que no se hubiera producido la prescripción de la infracción.

Artículo 89. *Interrupción de los plazos de prescripción y de caducidad.*

1. Los plazos correspondientes a la prescripción de las infracciones se interrumpirán si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculpado, ya sea por notificación personal o por edictos, así como cuando los inculpados interpongan cualquier reclamación o recurso. Continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador estuviese paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona presuntamente responsable.

2. Los plazos de prescripción de las sanciones se interrumpirán cuando se lleve a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de los sancionados, ya sea por notificación personal o por edictos, o cuando los sancionados interpongan cualquier reclamación o recurso contra la resolución sancionatoria. Continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la presunta persona responsable.

3. La caducidad del expediente administrativo no se producirá, interrumpiéndose el plazo previsto para ello, en los supuestos contemplados en la legislación de procedimiento administrativo y por todo el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si así procede.

Artículo 90. *Importes de las sanciones y destino.*

1. Las infracciones muy graves se sancionarán con una multa de entre 20.001 (veinte mil un) euros y 300.000 (trescientos mil) euros.

2. Las infracciones graves se sancionarán con una multa de entre 3.001 (tres mil un) euros y 20.000 (veinte mil) euros.

3. Las infracciones leves se sancionarán con una multa de entre 300 (trescientos) euros y 3.000 (tres mil) euros.

4. No obstante, si el beneficio económico de la comisión de la infracción superare los límites máximos establecidos para la sanción en los apartados precedentes, el importe de la multa se incrementará hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la infracción.

5. La reparación, voluntaria y por parte del infractor, de los daños ocasionados al interés público con la infracción, cuando se produzca durante la tramitación del procedimiento sancionador y no se interpongan recursos judiciales en relación con él, conllevará una reducción o condonación del 50 % del importe de la sanción, exceptuando la reincidencia.

6. Cuando la infracción cometida sea que no se hubiese depositado la fianza con sus actualizaciones en los arrendamientos de vivienda, la multa no podrá ser inferior al doble del depósito debido. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de forma voluntaria y sin requerimiento por parte de la Administración, no se impondrá sanción alguna, sin perjuicio del pago de intereses legales por el tiempo en que se demorase el ingreso.

7. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el perjuicio causado, el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por

terceros, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Se considerará circunstancia atenuante el cese de la conducta de modo voluntario tras la oportuna inspección o advertencia, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador. Serán circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración o la obstrucción de la función inspectora.

Las circunstancias previstas en este apartado no se tendrán en cuenta a los efectos de graduación de la sanción cuando su concurrencia sea exigida para las conductas típicas.

8. Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas al amparo del presente artículo se destinarán a la financiación del patrimonio municipal de suelo o del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, según sean impuestas por el ayuntamiento correspondiente o por el Gobierno Vasco respectivamente.

Artículo 91. *Medidas complementarias a la sanción pecuniaria.*

1. En los supuestos de infracción muy grave, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación de los infractores, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección pública o de rehabilitación con financiación pública, lo que se computará a partir de la firmeza en vía administrativa de la resolución sancionadora.

Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Si la persona jurídica se extinguiere antes de cumplir el plazo de inhabilitación, esta se extenderá a las empresas o sociedades en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos de toda índole o en cuyo capital social participen, por sí o por persona interpuesta.

2. Cuando la infracción con resolución firme en vía administrativa hubiere sido calificada como grave, el plazo de inhabilitación que se pueda imponer será de un año.

3. Podrá levantarse la inhabilitación prevista en los apartados que anteceden si los infractores voluntariamente proceden a reparar las consecuencias de la infracción, restaurando de ese modo el daño causado al interés público y evitando la sustanciación de recursos administrativos o jurisdiccionales.

Artículo 92. *Restitución por daños y perjuicios.*

Con independencia de la sanción pecuniaria y, en su caso, de las accesorias que se le impusieren a quien haya cometido la infracción, cuando de ella se derivaren daños y perjuicios a la Administración, se realizará una evaluación económica de estos, que se incorporará como parte de la resolución administrativa, y se exigirá a la persona infractora su importe por vía administrativa, incluyendo el apremio administrativo sobre su patrimonio si ello resultara necesario.

Artículo 93. *Administraciones públicas competentes.*

1. Serán administraciones públicas competentes para la imposición de las sanciones y medidas accesorias previstas en esta ley la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi y las administraciones municipales correspondientes.

2. En la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi, corresponderá al Consejo de Gobierno la imposición de la multa que supere los 300.000 (trescientos mil) euros, y al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, a través de los órganos que se establezcan reglamentariamente, en todos los casos que no superen el citado importe.

3. La imposición de las sanciones en el ámbito de la Administración municipal corresponderá a aquel órgano a que se deba con arreglo a la legislación de régimen local o que se determine, en su caso, en la reglamentación orgánica propia de la citada entidad.

Disposición adicional primera. *Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios.*

1. A los efectos de esta ley, son agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios el administrador de fincas y el agente inmobiliario. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta ley, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.

2. Es administrador de fincas la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También podrán considerarse administradoras de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

3. Es agente o agencia inmobiliaria la persona física o jurídica que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como los derechos relativos a tales operaciones, incluida su constitución.

Se regularán reglamentariamente los requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario, así como las obligaciones a cumplir por él en el ejercicio de su actividad, en particular la necesidad de suscribir una nota de encargo entre el profesional y el usuario del servicio.

Se constituirá reglamentariamente un registro administrativo que tendrá por objeto la inscripción de los agentes inmobiliarios o agencias. En todo caso, la inscripción en el registro requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

– Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.

– Capacitación profesional de los agentes inmobiliarios o de los responsables de las agencias inmobiliarias que legalmente se establezca.

– Constitución de garantías para responder por las cantidades recibidas a cuenta en el ejercicio de su actividad.

– Contratación de un seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente y retroactividad suficiente que permita responder de la actividad mediadora.

> Téngase en cuenta que se declara que el párrafo tercero del apartado 3, no es inconstitucional interpretado en los términos del fundamento jurídico 7 c), por Sentencia del TC 97/2018, de 19 de septiembre. Ref. BOE-A-2018-13995

Reglamentariamente se crearán un distintivo y una placa de formato y características específicas para los agentes y agencias inmobiliarias. La placa tendrá que ser colocada en lugar visible para el público en cada uno de los locales del agente inmobiliario o agencia inscrita y el distintivo deberá figurar en el papel comercial y en la publicidad de los agentes, en ambos casos con el número de inscripción del agente en el registro correspondiente.

4. Los departamentos competentes en materia de vivienda y consumo del Gobierno Vasco tomarán las medidas pertinentes a fin de garantizar la transparencia en las relaciones entre los profesionales y los usuarios de los servicios.

Disposición adicional segunda. *Prestación complementaria de vivienda.*

(Derogada)

Disposición adicional tercera. *Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso.*

1. Sin perjuicio de otras modalidades de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación con la finalidad de la adjudicación de viviendas y anejos a sus partícipes, la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en régimen

de cesión de uso, podrá realizarse por las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyan para tal finalidad.

2. En tal caso, el conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él, y sus asociados, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.

3. Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación.

4. El derecho de uso del que gozará cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido y será también transmisible «mortis causa» en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

5. Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición y normativa que la desarrolle podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto, y el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.

Disposición adicional cuarta. *Régimen presupuestario y de control económico y contabilidad del Patrimonio Público de Suelo.*

1. Los presupuestos del Patrimonio Público de Suelo serán gestionados por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y se integrarán en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco de forma diferenciada.

2. El Patrimonio Público de Suelo se someterá al control económico-financiero y de gestión previsto en le Ley 14/1994, de 30 de junio, de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi, sin perjuicio del control económico-fiscal que corresponda para cada una de las operaciones que hayan de realizarse.

3. En lo no previsto en la presente disposición adicional y en el capítulo IV de la presente ley, el régimen del Patrimonio Público de Suelo será el aplicable a los entes públicos de derecho privado en todas las materias relacionadas con la hacienda general del País Vasco.

4. Por orden de la consejera o del consejero competente en materia de economía y hacienda se desarrollará lo previsto en la presente disposición adicional.

5. La Oficina de Control Económico determinará las normas contables y el modo de registro de las operaciones del Patrimonio Público de Suelo que permitan conocer el estado patrimonial y de los recursos económicos de este, así como el conocimiento de todas las operaciones de administración y de disposición de sus bienes y recursos, con indicación del destino final de estos.

6. El Patrimonio Público de Suelo estará sujeto a fiscalización del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley.*

1. La presente ley será de aplicación a todos los procedimientos que se incoen con posterioridad a su entrada en vigor. No obstante, los interesados incluidos en procedimientos iniciados con anterioridad podrán acogerse voluntariamente a las disposiciones contenidas en esta norma legal y disposiciones de desarrollo.

2. Las áreas degradadas y áreas de rehabilitación integrada y figuras asimilables ya declaradas, así como los expedientes incoados a tal efecto antes de la entrada en vigor de esta norma legal, se regirán por la normativa precedente. Todo ello sin perjuicio de la

posibilidad de acogimiento voluntario a las disposiciones contenidas en esta ley y disposiciones de desarrollo.

Disposición transitoria segunda. *Reglamentos reguladores de la vivienda de protección pública.*

Hasta tanto no se dicten y entren en vigor los reglamentos correspondientes al desarrollo de esta ley y que suplan a los vigentes en el momento de la aprobación de la presente, estos permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga o contradiga a esta disposición legal.

Disposición transitoria tercera. *Expedientes con calificación provisional.*

Los expedientes de vivienda protegida que cuenten ya con la calificación provisional otorgada antes de la entrada en vigor de esta ley se regirán a todos los efectos por la normativa precedente.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada.*

Hasta tanto no se publiquen las disposiciones reglamentarias previstas en el artículo 9 de la presente ley, referido a los modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada, y desde la entrada en vigor de esta norma legal, se atenderán gradualmente las siguientes situaciones:

a) En el primer año natural a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la presente ley, tendrán derecho las unidades de convivencia de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15.000 euros anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de cuatro o más años y como demandantes de alquiler.

b) En el segundo año natural desde la entrada en vigor de esta ley, tendrán derecho, además de las previstas en la letra anterior, las unidades de convivencia de dos miembros, perceptoras de ingresos anuales inferiores a 12.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

c) A partir del tercer año natural desde la entrada en vigor de esta ley, y además de las previstas en las dos letras anteriores de esta disposición, tendrán derecho las unidades de convivencia compuestas por un miembro, perceptoras de ingresos anuales en cuantía inferior a 9.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

Disposición transitoria quinta. *Aplicación del régimen de depósito de fianzas de arrendamiento de fincas urbanas.*

1. La obligación de depósito de fianzas regulada en esta ley no será de aplicación a los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, pero sí a sus revisiones posteriores a la mencionada entrada en vigor.

2. En cualquier caso, a la celebración del contrato de arrendamiento, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y a dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, a tenor de la normativa de arrendamientos urbanos.

Disposición transitoria sexta. *Alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.*

En tanto no se proceda a su desarrollo reglamentario en cuanto a lo dispuesto en el artículo 59 de esta ley, se entiende que existe acreditada demanda y necesidad de vivienda cuando en las áreas de planeamiento urbanístico municipal en que se halle la vivienda deshabitada no exista suelo vacante pendiente de edificación, calificado de protección pública, y en los últimos dos años al menos diez demandantes de vivienda se hallen inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

Disposición transitoria séptima. *Procedimiento de desahucio administrativo.*

El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley será objeto de desarrollo reglamentario, aplicándose, entretanto, el previsto en la legislación aplicable al régimen patrimonial de la administración actuante.

Disposición derogatoria primera.

Queda expresamente derogada la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan expresamente derogados el artículo 200, la disposición adicional octava y la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, relativos a la inspección técnica de edificios, a las viviendas de protección pública y a los alojamientos dotacionales respectivamente, así como las disposiciones adicionales décima y undécima de la Ley 5/2010, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el año 2011, referentes al Fondo de Garantía y Compensación en materia de vivienda.

Disposición derogatoria tercera.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango en cuanto se opongan a la presente ley y no sean conformes a ella.

Disposición final primera. *Autorización para el desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno Vasco para dictar y publicar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en esta ley, cuantas otras resulten precisas para su cumplimiento.

Disposición final segunda. *Actualización de importes.*

Las cuantías económicas previstas en esta ley para ingresos anuales, canon de vivienda deshabitada, multas pecuniarias y sanciones por las infracciones tipificadas en ella serán periódicamente actualizadas por orden de la consejera o consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Disposición final tercera. *Plazo de creación del organismo autónomo previsto en el artículo 5.*

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley deberá estar creado el organismo autónomo que aglutine a todas las sociedades y organismos que intervienen en materia de vivienda, en los términos expresados en el artículo 5.1. En el caso de que este plazo no se cumpla, podrá crearse mediante ley, a iniciativa de los grupos parlamentarios.

Disposición final cuarta. *Plazo para la aplicación de las políticas de vivienda previstas en el artículo 7.4.*

En las políticas de vivienda a las que se refiere el artículo 7.4 de esta ley, en las que la asignación de recursos públicos en materia de vivienda se destinará al alquiler en un 80 %, exceptuando los destinados a rehabilitación, dicho porcentaje se incrementará hasta llegar al 100 % en los cinco años siguientes a la fecha de publicación de esta ley.

Disposición final quinta. *Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*

Se da una nueva redacción al artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

«1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15 % de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo.

4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.»

Disposición final sexta. *Modificación del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*

Se da una nueva redacción al apartado 2 del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

«2. La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente. En estos supuestos, cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente.»

Disposición final séptima. *Modificación del artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*

Se da una nueva redacción al artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

«Artículo 80. *Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.*

1. El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

2. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de

protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 % con destino a viviendas tasadas.

3. En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta el 75 %, con destino a viviendas tasadas.

4. La distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública a que se refieren los dos párrafos anteriores de este artículo debe materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial protegida que resulte en cada área, sector o unidad de ejecución, de forma que se contribuya a la cohesión social con la mezcla de usos diferentes, así como de regímenes protectores y modos legales de tenencia y disfrute distintos en las unidades edificatorias colectivas resultantes.

5. El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.

6. Reglamentariamente se determinará, en municipios obligados por esta ley a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la exención de dicha obligación de reserva para determinadas unidades de ejecución por razón del número de viviendas posibilitadas.

7. Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, el departamento de la Administración autónoma del País Vasco competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar en expedientes de modificación el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea del mismo número de viviendas de protección pública.»

Disposición final octava. *Modificación de la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*

Se da una nueva redacción a la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

«Disposición adicional octava. *Viviendas de protección pública: viviendas de protección social y viviendas tasadas.*

1. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas de protección pública (VPP) las viviendas de protección social (VPS) y las viviendas tasadas (VT), cuyo régimen jurídico será el previsto en la Ley de Vivienda y en las normas que se dicten en su desarrollo.

2. Las diputaciones forales, las entidades locales en general y los ayuntamientos en particular podrán promover toda clase de viviendas de protección pública, así como de alojamientos dotacionales. Las viviendas y alojamientos resultantes se adjudicarán con arreglo a lo previsto en la Ley de Vivienda y disposiciones reglamentarias que se dicten en su desarrollo. Las bases de las convocatorias que realicen al efecto las instituciones señaladas en el presente apartado establecerán, entre otras determinaciones, la de los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación. Justificadamente, por parte de las citadas administraciones podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para la atención de necesidades sociales o para realojos debidos a actuaciones urbanísticas, expropiatorias o de rehabilitación o regeneración urbana.

3. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública de régimen tasado que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección social. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general.

4. A efectos estadísticos, los ayuntamientos notificarán al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda las licencias que se otorguen bajo el régimen de protección pública en sus propios municipios.»

Disposición final novena. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 3

Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 59, de 28 de marzo de 2008
Última modificación: 25 de octubre de 2023
Referencia: BOPV-p-2008-90254

La experiencia recogida de la puesta en práctica de los planes cuatrienales de vivienda correspondientes a los ejercicios 1996-1999, 2000-2003 y 2003-2006, la adecuación a las necesidades actuales de las disposiciones y medidas hasta la fecha adoptadas por el Gobierno Vasco en el campo de la promoción, adquisición, uso y aprovechamiento de las viviendas protegidas, permiten, a la par que aconsejan, un nuevo impulso público de las mismas, con la aprobación de un nuevo Plan Director 2006-2009 y la renovación actualizada de las normas (Decreto u Órdenes de desarrollo) llamadas a su realización efectiva.

En especial, la renovación de las normas y, en particular del Decreto que regule el régimen de las viviendas protegidas y las medidas financieras en materia de suelo y vivienda, resulta aún más necesaria tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que ha ampliado las tipologías existentes.

En concreto, en su disposición adicional 8.ª, la Ley 2/2006 ha modificado sustancialmente las clases de las viviendas protegidas, creando las figuras de las «viviendas tasadas autonómicas» y las «viviendas tasadas municipales», considerándolas como «viviendas de protección pública» a todos los efectos. Por tanto, viviendas de protección pública son ahora todas las que entren en alguna de las categorías de la disposición adicional 8.ª, incluyendo dentro de estas, de forma específica y ciertamente sustancial, la categoría concreta de las «viviendas de protección oficial», las únicas existentes en Euskadi hasta la entrada en vigor de la mencionada Ley 2/2006.

Además, esta Ley también ha creado una nueva tipología de residencia protegida, denominada «alojamientos dotacionales», que según la disposición adicional 9.ª debe ser objeto de las ayudas públicas establecidas por la normativa sectorial en materia de vivienda para su promoción y construcción.

Como se puede comprobar, la terminología varía sustancialmente, debiendo referirnos ahora a las viviendas de protección pública y en ocasiones, también a los alojamientos dotacionales, pues ya no toda actuación en materia de vivienda protegida se corresponderá exclusivamente con la tipología de vivienda de protección oficial.

El nuevo Plan Director de Vivienda 2006-2009 fue aprobado por Consejo de Gobierno, en su sesión de 3 de octubre de 2006. La finalidad de dicho Plan es establecer las Directrices para las actuaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en materia de vivienda durante el período señalado, incorporando criterios de planificación

estratégica, fomento y otras orientaciones que, no teniendo el carácter de estratégicas, son de gran calado para los agentes en materia de vivienda y para los ciudadanos necesitados de vivienda de protección pública.

Uno de los ejes fundamentales, si no el fundamental, de dicho Plan Director, es precisamente abordar un impulso decidido en la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías, sirviéndose para ello de la concesión de las ayudas y medidas financieras oportunas.

Por tanto, la nueva normativa debe regular el régimen de las nuevas tipologías de viviendas tasadas municipales, autonómicas y alojamientos dotacionales, estableciendo unas condiciones y requisitos básicos para su acceso y uso y además, fomentando su construcción mediante las medidas financieras oportunas.

Otros ejes estratégicos de actuación de dicho Plan Director son, por ejemplo, el fomento del alquiler de vivienda protegida; la redefinición del programa de ayudas a la vivienda libre usada, de tal modo que se vincule a la adquisición de viviendas en el entorno rural y en Áreas de Rehabilitación Integral y Zonas Degradadas; el fomento de las actuaciones de rehabilitación, en especial las exigidas por las Inspecciones Técnicas de Edificios (creadas también por la Ley 2/2006); o la voluntad de impulsar la intervención de las administraciones públicas en la actividad de promoción de vivienda protegida, a través de la adquisición de suelo para la formación de patrimonios públicos.

Todas estas líneas de actuación son objeto de un paquete de disposiciones y medidas financieras, algunas recientemente aprobadas y otras en tramitación, del que el presente Decreto constituye ciertamente la parte normativa básica o de cabecera.

Por último, es especialmente destacable el decidido compromiso del Gobierno Vasco en orden a que las viviendas de protección pública vayan realmente dirigidas a los colectivos más desfavorecidos y que esa situación de necesidad se mantenga a lo largo de los años, ya que no debe olvidarse, el anterior Decreto estableció la «calificación permanente» de dichas viviendas, lo que supone la obligación de destinarlas siempre a domicilio habitual y permanente.

Asimismo, la experiencia acumulada a lo largo de estos años exige una serie de mejoras en la redacción del Decreto anterior, y en especial, en definiciones de conceptos jurídicos como el de «domicilio habitual y permanente», la regulación del derecho de superficie, etc.

A lo largo de los siete capítulos y disposiciones transitorias, derogatoria y finales en los que el mismo se estructura, junto con tres anexos referentes a cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de acceso a vivienda de protección oficial, este Decreto inicia su regulación (capítulo I) estableciendo su ámbito de aplicación a los diversos tipos de vivienda protegida y a los alojamientos dotacionales, definiendo los caracteres comunes a todas las viviendas protegidas, mejorando la definición de domicilio habitual y permanente y estableciendo la presunción de que una vivienda desocupada durante más de 3 meses de forma continuada ha dejado de ser domicilio habitual.

Como novedad más reseñable se crea el Registro de Vivienda de Protección Pública, que deberá recoger todos los datos de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi, sirviendo como elemento fiscalizador básico del cumplimiento de la legalidad vigente en materia de acceso y uso del parque de vivienda protegida.

En cuanto a las características técnicas de las viviendas protegidas, se hace referencia tan sólo a las de las viviendas de protección oficial ya que no se quiere encorsetar el diseño del resto de vivienda protegida. Además, no se considera que la regulación de estas cuestiones técnicas deba ser objeto detallado del Decreto, como sucedía en la anterior regulación, de tal manera que este nuevo Decreto se remite básicamente a las Órdenes de diseño correspondientes. Asimismo, para las viviendas de protección oficial se mantiene una regulación similar en cuanto a las condiciones económicas y las limitaciones en el precio del suelo y urbanización, si bien se establece expresamente que el incumplimiento de estos límites en operaciones de transmisión onerosa de suelo urbanizado será causa de denegación de la calificación provisional.

A continuación, el Decreto se adentra en el régimen de la «calificación», también referido específicamente solo a las viviendas de protección oficial, introduciendo como novedades reseñables una mejora en la definición de la calificación provisional y definitiva, y la ampliación del plazo de concesión de la calificación provisional por silencio administrativo

positivo, que pasa de un mes a tres meses (como en la calificación definitiva), con el claro objetivo de poder revisar con mayor detalle los expedientes sometidos a calificación provisional. Por último, ahora se exige expresamente que la calificación provisional establezca el concreto procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial.

En la siguiente sección se regula el régimen de acceso a las viviendas de protección oficial, sean bien de promoción pública, concertada o promovida con arreglo a convenio, que serán adjudicadas por un procedimiento que asegure los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública autonómicas se dirigirá por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, a través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Pública-Etxebide.

Para el resto de procedimientos y otras tipologías, en particular, las viviendas tasadas municipales, la regulación podrá realizarse mediante ordenanza municipal y, en su defecto, el Decreto se remite a la regulación específica en materia de procedimientos de adjudicación, si bien como novedad dentro del Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide, se podrán incluir los datos referentes a todas las viviendas de protección pública con la finalidad principal de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de cualquier vivienda de protección pública, así como proporcionar información actualizada que permita a las distintas Administraciones públicas actuantes, y en particular a los municipios que promuevan viviendas tasadas municipales, adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

En el mismo capítulo, se fijan las condiciones de acceso comunes a la vivienda de protección oficial.

Se permite también el acceso a viviendas de protección oficial de personas jurídicas, únicamente en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cuando el arrendatario sea una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes.

También se ha procurado dar mejor respuesta a la titularidad de los contratos de acceso a las viviendas de protección oficial eliminando la definición de unidad convivencial, dando soluciones a problemas prácticos que se habían generado en este tiempo.

Se mantiene la exigencia positiva de «necesidad de vivienda», eliminando las excepciones de infravivienda y similares que habían dado lugar a situaciones fraudulentas. En la misma línea, en el requisito de empadronamiento, se exige también el de residencia efectiva.

Se actualizan los ingresos máximos y mínimos para las diferentes tipologías de vivienda de protección pública, excepto las viviendas tasadas municipales, cuya regulación corresponderá a las ordenanzas municipales.

En cuanto al cómputo de ingresos y su ponderación no hay especiales novedades.

Por último, dentro de este Capítulo III se reestructuran algunos preceptos respecto de la regulación del anterior Decreto, de tal manera que la cesión y autorización de las viviendas de protección oficial, el visado de los contratos de protección oficial y la entrega de cantidades a cuenta pasan a formar parte de este capítulo.

También se regula en este Capítulo el derecho de superficie, los itinerarios de vivienda de protección oficial.

El capítulo V se mantiene prácticamente igual al Decreto anterior. Tiene como objeto la promoción de viviendas de protección oficial, tanto pública como privada, contemplando, en especial, el régimen de la promoción concertada con un procedimiento de adjudicación solvente en cuanto a los requisitos a la vez que transparente en cuanto a su materialización y verificación.

El capítulo VI es el relativo a las «actuaciones en materia de suelo» centrando su regulación en el «derecho de realojo» o realojamiento necesario en infinidad de actuaciones públicas que requieran del desalojo coactivo de viviendas para el cumplimiento de finalidades públicas, y a los que desde estas disposiciones se les reconoce también la posibilidad de acceso pleno a la propiedad de las viviendas de las que resulten adjudicatarios. Con carácter general, se procede a una serie de adaptaciones de este articulado exigidos por la entrada en vigor de la disposición adicional segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Estas adaptaciones se centran en concretar las definiciones

de ocupante legal y de vivienda habitual a los efectos de concretar el supuesto de hecho que da lugar al derecho de realojamiento y a determinar el régimen jurídico subjetivos y objetivos del citado realojo - acceso a régimen de tenencia de la vivienda, cómputo de ingresos, régimen de calificación de las viviendas de realojo, régimen de precios para segundas y posteriores transmisiones, etc.

El capítulo VII es el dedicado a las «medidas financieras» dirigidas a la totalidad de las actuaciones propugnadas en el Decreto y no ofrece mayores novedades más allá de la ampliación de dichas ayudas a la promoción y construcción de cualquier vivienda de protección pública y también de los alojamientos dotacionales, ampliación que ya había sido objeto de una modificación anterior del antiguo Decreto y que ahora se mantiene.

Finalmente se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de género aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 4 de marzo de 2008,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes a las viviendas de protección pública

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto del presente Decreto establecer los principios jurídicos rectores de todas las viviendas de protección pública y el régimen jurídico básico de las viviendas de protección oficial entendiendo como tales a las viviendas de protección oficial de régimen general y especial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas.

2. Es asimismo objeto del presente Decreto el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones de promoción, acceso, construcción, uso y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial, así como de las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas desarrolladas en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Es igualmente objeto del presente Decreto la regulación de las medidas financieras en materia de vivienda y suelo destinadas al fomento y desarrollo de dichas actuaciones, así como aquellos aspectos que en relación a las viviendas tasadas municipales entren dentro de su ámbito de regulación.

4. Asimismo, se incluyen dentro del ámbito de regulación de este Decreto los alojamientos dotacionales a los que se refiere la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se definen en la disposición adicional tercera del presente Decreto, así como determinados aspectos de las viviendas de realojo, sin perjuicio de su regulación específica.

Artículo 2. *Definición y caracteres comunes a las viviendas de protección pública.*

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas de protección oficial de régimen especial, general y tasado, así como las viviendas tasadas municipales de régimen especial y de régimen general referidas en la disposición adicional 8.ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Las viviendas de protección pública deberán caracterizarse por:

– Ser promovidas de forma pública por los entes públicos territoriales, o de forma privada conforme a las disposiciones recogidas en el presente Decreto, de acuerdo a las características técnicas que se establezcan en las ordenanzas de diseño que se aprueben según la orden de ámbito autonómico u ordenanza municipal correspondiente.

– Ser objeto de transmisión, bien en régimen de plena propiedad, derecho de superficie o en régimen de alquiler, a un precio protegido, tomando como referencia el sistema de cálculo recogido en el presente Decreto y en la disposición adicional 8.ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– Adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarios previamente inscritos en un registro público, autonómico o local, de demandantes de vivienda que acrediten como mínimo los requisitos de acceso recogidos en el presente Decreto, en el caso de vivienda de protección oficial, o los previstos específicamente en la correspondiente ordenanza municipal.

– Permitirse su acceso a unidades convivenciales en las que todos sus miembros carezcan de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante el número de años anteriores a la adjudicación y con las excepciones que la reglamentación autonómica o municipal aplicable determine en cada caso.

– Ser adjudicadas a beneficiarios que acrediten encontrarse empadronados en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en los términos, plazos y condiciones determinados en el presente Decreto, respecto a las viviendas de protección oficial, o en las correspondientes ordenanzas locales respecto las viviendas tasadas municipales.

– Destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares de la propiedad, derecho de superficie o arrendatarios. A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquel que satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que en dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

– Estar sujetas de manera permanente a un precio máximo de transmisión, y al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto a favor en primer lugar de la administración actuante y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3. *Registro de Vivienda de Protección Pública.*

1. Se crea el Registro de Viviendas de Protección Pública cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco y que contará, al menos, con los siguientes Libros:

– Viviendas de protección oficial de régimen general.
– Viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales.
– Viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico.
– Viviendas tasadas municipales de régimen general.
– Viviendas tasadas municipales de régimen especial.
– Alojamientos Dotacionales, sin perjuicio de su no consideración como vivienda.

2. Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se desarrollará el objeto, fines y funcionamiento del citado Registro de Viviendas de Protección Pública.

3. Así mismo, los Ayuntamientos podrán tener sus propios registros de información de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública y que se promuevan en su término municipal por parte de agentes tanto públicos como privados.

Artículo 4. *Registro de Solicitantes de Vivienda.*

1. Para el cumplimiento de las funciones del Servicio de Adjudicación de Vivienda, el Gobierno Vasco mantendrá el Registro de Solicitantes de Vivienda que tiene como finalidad principal la de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas de protección pública, así como proporcionar información actualizada que permita

a las distintas Administraciones públicas actuantes, adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

2. Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se regulará el funcionamiento del citado Registro.

3. El Servicio Público Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide podrá establecer convenios de colaboración con las respectivas Administraciones Locales a los efectos cooperar en los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida promovidas o concertadas por los entes locales.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico básico de la vivienda de protección oficial

Sección 1. Características técnicas y determinación del precio de las viviendas de protección oficial

Artículo 5. *Características técnicas de las viviendas de protección oficial.*

Las Viviendas de Protección Oficial habrán de reunir las características técnicas que, para las mismas, se establezcan en las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial.

Artículo 6. *Precios máximos de las viviendas de protección oficial.*

1. Los precios máximos en transmisiones de viviendas de protección oficial, se calcularán multiplicando el metro cuadrado de superficie útil de la vivienda o anejo de que se trate por una cantidad a determinar mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales en función del tipo de vivienda y de su ubicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Asimismo, junto a la regla de fijación de precio por aplicación de una cantidad a la superficie útil, a través de Orden podrán fijarse otros criterios, complementarios del que se acaba de señalar, vinculados a la ubicación geográfica, calidad constructiva, funcionalidad y sostenibilidad medioambiental de las viviendas para la fijación definitiva del precio.

3. Los precios se actualizarán anualmente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

En todo caso, si la segunda transmisión se produjera antes de haber transcurrido un año desde la adquisición inicial, el precio de venta será el de la primera transmisión.

Asimismo, las Órdenes anuales de precios regularán las rentas máximas aplicables a los contratos de arrendamiento.

Con carácter general, el precio máximo de venta de todas las viviendas de protección oficial será el vigente en el momento de presentación a visado del contrato de compraventa, salvo en los casos de primera transmisión que será el reflejado en la calificación provisional.

Si se efectúa la primera transmisión de las viviendas de protección oficial de una promoción, transcurrido un año desde su calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación en la misma proporción en que se revise el precio de venta por m^2 de superficie útil aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de formalización del contrato de compraventa o documento de adjudicación.

Si se efectúa la transmisión de las viviendas de protección oficial que han estado inicialmente en régimen de arrendamiento, transcurrido un año desde la calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación teniendo en cuenta el precio máximo de las viviendas de protección oficial en el momento de la transmisión.

4. En el caso de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de gestión, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda y anejos, fijado de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Se entenderán, a este respecto, por necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

El incumplimiento de la anterior limitación, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la cooperativa o comunidad y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para no obtener la calificación.

Artículo 7. *Limitaciones en valor de repercusión y el precio de transmisión de suelo.*

1. El valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación aplicable. En consecuencia, en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial se calculará ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:

a) 15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.

b) 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.

c) 25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.

A estos efectos, para el cálculo del precio máximo de locales y anejos no vinculados se utilizarán precios de mercado.

2. A los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán como costes de la urbanización los señalados en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. El precio máximo para la transmisión onerosa de los terrenos, solares, parcelas y edificabilidades urbanísticas ya urbanizadas con destino a la promoción de vivienda de protección oficial no podrá exceder de los límites porcentuales establecidos como máximos en el párrafo primero de este artículo. El incumplimiento por superación de estos límites en dicha transmisión onerosa será motivo suficiente para la denegación de la calificación.

Sección 2. La calificación de las viviendas de protección oficial

Artículo 8. *La calificación de viviendas de protección oficial.*

1. La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas de protección oficial y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden, con arreglo a la normativa aplicable.

2. En el mencionado procedimiento de calificación se distinguen, como mínimo, los siguientes actos administrativos:

a) La calificación provisional será el trámite inicial por el que se compruebe el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas de protección oficial por la normativa vigente y se otorgará tras la presentación de la solicitud de calificación por parte de los promotores.

b) La calificación definitiva será otorgada por resolución una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización y se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas de protección oficial.

3. Las obras de construcción no podrán iniciarse hasta la obtención de la calificación provisional de las viviendas.

4. Los promotores de viviendas de protección oficial, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva.

Excepcionalmente podrá prorrogarse este plazo si se acreditara que no existen demandantes o por otra causa justificada.

Artículo 9. *Solicitud de calificación.*

1. La calificación provisional de las viviendas de protección oficial se solicitará por el promotor de las mismas para edificaciones que comprendan edificios completos y se acojan a uno sólo de los regímenes vigentes. La calificación se solicitará para promociones que abarquen fincas registrales completas, entendiendo por tales, al menos, aquellas unidades de edificios de uso característico residencial que tengan acceso común al exterior por portales completos.

Excepcionalmente, en el caso de complejos inmobiliarios, los anejos vinculados a las viviendas podrán integrarse en una finca registral distinta, siempre que se garantice que físicamente se integran en una unidad continua situada preferentemente en la vertical del edificio de viviendas, pudiendo admitirse también que parte de esos anejos vinculados se sitúen bajo zonas comunes colindantes al edificio objeto de calificación y sólo cuando constructivamente no exista otra posibilidad, podrá situarse alguno de estos elementos bajo la rasante de edificios colindantes.

No se admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, con la excepción de áreas de aparcamientos que estén mancomunadas, así como equipamientos sociales incluidos en la propia finca registral.

2. En los casos de promoción de viviendas de protección oficial para uso propio, o autopromoción, la calificación de dichas viviendas será denegada si el solicitante no cumple las condiciones exigidas en el artículo 16 del presente Decreto para el acceso a las viviendas de protección oficial.

3. En los supuestos de autopromoción por parte de Sociedades Cooperativas de Viviendas, y de Comunidades de bienes, la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en dicho artículo, por parte de cada uno de los socios o comuneros, se produce individualizadamente, en el momento del visado del correspondiente contrato de adjudicación de la vivienda.

4. La falta de resolución expresa respecto a las solicitudes de calificación de viviendas de protección oficial tendrá efectos estimatorios transcurridos tres meses desde la presentación de aquéllas tanto en lo que refiere a la calificación provisional como a calificación definitiva.

5. Lo dispuesto en este artículo será también de aplicación a las viviendas de realojo, sin perjuicio de las particularidades que puedan resultar de su propia normativa.

6. Excepcionalmente al procedimiento regulado en los números anteriores de calificación de promociones completas de viviendas de nueva construcción, podrán también calificarse como de protección oficial viviendas sueltas o no integradas en una promoción calificada, quedando en tal caso sujetas al régimen legal correspondiente.

Esta calificación individual se concederá a solicitud del titular de la vivienda y podrá afectar a:

a) Viviendas ya construidas, cuando las mismas deban ponerse a disposición de la administración por haber resultado su titular adjudicatario de otra vivienda de protección pública.

b) Viviendas de nueva habilitación, cuando las mismas deriven de la habilitación de locales como viviendas o de la división de una vivienda en dos o más.

c) Viviendas de nueva construcción, cuando sea necesaria dicha calificación para cumplir con los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos por el artículo 80 de la ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

En los dos últimos supuestos, se comprobará para la concesión de la calificación que las viviendas afectadas cumplen con las superficies máximas establecidas por la normativa técnica de viviendas de protección pública.

Artículo 10. *Contenido mínimo de la calificación.*

1. Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar los siguientes extremos:

a) Consignación de las normas que determinan el régimen de financiación de las actuaciones objeto de calificación.
b) Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
c) Tipo de vivienda, según la clasificación establecida por el presente Decreto.
d) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y, en su caso, de garajes y trasteros, que serán siempre vinculados a vivienda si su número es inferior o igual al de viviendas, excepto en operaciones de realojo.
e) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas.
f) Precio máximo de venta.
g) Calificación del régimen de protección permanente.
h) Cuantía del préstamo cualificado y de las ayudas económicas directas correspondientes en cada caso.
i) Expresión de que los préstamos cualificados estarán sometidos, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.
j) Procedimiento de adjudicación.

2. Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda forman parte de la promoción protegida y su superficie útil no excederá del 30% de la superficie útil total. Estos locales habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a vivienda y en ningún caso podrán dedicarse a uso residencial salvo que el mismo esté sometido a protección pública y se autorice expresamente mediante modificación de la calificación del inmueble.

Artículo 11. *Duración del régimen de protección oficial. Descalificación.*

1. Las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el presente Decreto, mantendrán permanentemente la misma, y por lo tanto, su naturaleza de protección oficial.
2. Las viviendas de protección oficial no podrán ser descalificadas, salvo el supuesto de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección oficial destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva.
3. El plazo de calificación de las viviendas de protección oficial que no hubiesen sido calificadas con carácter permanente, podrá ser ampliado por Resolución del Delegado Territorial a petición del titular de la misma.
4. El régimen de cesión de las viviendas que consta en la calificación no es modificable salvo autorización expresa del órgano competente para otorgar dicha calificación. Cuando el régimen de cesión fuera el arrendamiento deberá mantenerse durante un plazo mínimo de 10 años, salvo que se pruebe fehacientemente la falta de demanda para la promoción de que se trate.
5. Podrá producirse la modificación de la calificación y correspondiente sujeción tanto al régimen jurídico específico de las viviendas de protección oficial de régimen especial, de régimen general y de régimen tasado mediante resolución del Viceconsejero o la Viceconsejera de Vivienda considerándose a todos los efectos viviendas de protección oficial sujetas al régimen jurídico que se le atribuya. Las viviendas obtenidas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco como consecuencia de permutas con particulares serán calificadas como viviendas de protección oficial mediante resolución del Viceconsejero o la Viceconsejera de Vivienda.

CAPÍTULO III

Régimen de acceso a las viviendas de protección oficial

Artículo 12. *Procedimientos de Adjudicación de Viviendas de Protección Oficial.*

1. Se regularán reglamentariamente por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, los distintos procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.

2. Por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, podrán excluirse de los procedimientos de adjudicación, aquellas viviendas de protección oficial que se destinen a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda.

3. A solicitud expresa de los órganos competentes de los Ayuntamientos o de las Diputaciones Forales, el órgano del departamento competente en materia de vivienda que tenga atribuida esta función, podrá, mediante resolución, excluir de los procedimientos de adjudicación regulados en el apartado 1 de este artículo y adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a las víctimas del terrorismo, a las víctimas de la violencia de género, a los vecinos y vecinas de ámbitos de actuación en zonas degradadas, entendiendo como tales a los encuadrados en la normativa que los regule. La solicitud deberá ir acompañada de un informe de los servicios sociales correspondientes.

A solicitud expresa de los órganos competentes de los Ayuntamientos, que incluirá el compromiso de colaboración en el pago de la renta o canon durante el año posterior a la suscripción del contrato de arrendamiento o cesión de uso, en caso de impago de las personas beneficiarias, dicho órgano también podrá adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a los colectivos especialmente vulnerables a que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que hayan sufrido un lanzamiento judicial de la vivienda que ocupaban. La solicitud deberá ir acompañada de un informe de los servicios sociales de base que acredite el riesgo de exclusión social e incluya el plan de intervención formulado para la unidad familiar afectada.

Del mismo modo, dicho órgano podrá adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a petición razonada de las Delegaciones Territoriales de Vivienda, de las sociedades públicas adscritas al departamento competente en materia de vivienda y de otros departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en los casos de especial necesidad de vivienda, en los previstos en el apartado 2.c) de la disposición adicional tercera de este decreto y para el cumplimiento de Planes del Gobierno.

Igualmente, podrán exceptuarse de los mencionados procedimientos y se podrán adjudicar directamente viviendas y locales a Administraciones Públicas y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, así como a entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen programas sociales relacionados con la vivienda convenidos con otras Administraciones Públicas.

Artículo 13. *Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide.*

A través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide, se realizará el análisis y gestión de las personas demandantes de vivienda protegida existente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como la adjudicación de viviendas a través de los procedimientos de selección de adjudicatarios previstos.

Artículo 14. *Acceso a Viviendas de Protección Oficial.*

1. El acceso a viviendas de protección oficial por parte de personas físicas requerirá la previa acreditación de las requisitos que a continuación se especifican por parte de éstas o de su unidad convivencial que, en todo caso, tienen el carácter de mínimos y que podrán ser desarrolladas o ampliadas mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, mediante la documentación que corresponda.

2. El acceso en propiedad a viviendas de protección oficial por parte de personas jurídicas será posible únicamente en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cuando se trate de una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes.

Artículo 15. *Titularidad de los contratos de acceso a Viviendas de Protección Oficial.*

1. El acceso a una vivienda de protección oficial por personas unidas por matrimonio o inscritas como pareja en el Registro de parejas de hecho deberá ser de titularidad compartida. En el caso de acceso en compra, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, deberá ser el mismo, salvo que el régimen económico del matrimonio o de la pareja de hecho inscrita, fuera el de separación de bienes, en cuyo caso, el porcentaje de participación de cada uno de ellos en la titularidad de la vivienda, podrá ser distinto.

2. Todos los demás miembros de la unidad convivencial mayores de edad que accedan en compra a una vivienda de protección pública, deberán ser titulares de la misma, con idéntica participación, excepto cuando estén unidos por una relación de parentesco por consanguinidad en línea recta.

3. Las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, deberán ser adquiridas en propiedad exclusiva o en cotitularidad, o arrendadas, bien a título individual o compartido, por personas discapacitadas de movilidad reducida permanente o por personas que tengan a su cargo por patria potestad o tutela una persona discapacitada de movilidad reducida permanente.

4. En el supuesto de parejas de hecho que tras la adjudicación no mantengan la condición de pareja, y en orden a determinar a cuál de los dos miembros de la misma se le adjudique definitivamente la vivienda, se establecen las siguientes reglas, para el caso de que no exista sentencia judicial firme que disponga sobre la utilización del domicilio familiar:

a) Si los dos miembros de la pareja cumplen separadamente los requisitos exigidos para la concreta adjudicación, se adjudicará a aquél a quien ellos acuerden y en defecto de acuerdo, la adjudicación quedará sin efecto. Se presume que no existe acuerdo, cuando transcurrido el plazo concedido para su acreditación, no se hubiese comunicado a la Administración, la existencia del mismo.

b) Si solo una de las personas de la pareja disuelta cumple los requisitos, la vivienda se adjudicará definitivamente a nombre de la persona que cumpla dichos requisitos.

5. En el supuesto de matrimonios que tras la adjudicación se hayan separado o divorciado habiendo recaído sentencia judicial firme se estará a lo que en ella se disponga.

Artículo 16. *Requisitos necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial.*

1. Con independencia de los requisitos específicos que se exijan para el acceso a cada tipología de vivienda protegida, serán requisitos básicos y necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial los siguientes:

a) Ser mayor de edad o emancipado.

b) Tener necesidad de vivienda, en los términos que normativamente se establezca.

c) Estar empadronado en el País Vasco, por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda.

d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen normativamente.

2. En el supuesto de permutas entre titulares de viviendas de protección oficial no se exigirá la acreditación del cumplimiento de los requisitos señalados en el presente artículo.

3. Mediante resolución del Viceconsejero o la Viceconsejera de Vivienda podrá excepcionarse del cumplimiento de cualquiera de estos requisitos a miembros de colectivos en situaciones de especial necesidad, siempre que dicha necesidad esté relacionada con la vivienda y sea acreditada por la institución competente en la protección de los derechos de esos colectivos.

4. En el supuesto de que el arrendatario de una vivienda cuyo contrato tenga su origen en una actuación pública, resulte adjudicatario de otra vivienda de protección oficial en régimen de compra o arrendamiento, con carácter previo a la firma del correspondiente contrato deberá acreditar el pleno pago de todas las cantidades que pudiese adeudar en concepto de rentas por la vivienda ocupada en régimen de arrendamiento.

Artículo 17. *Necesidad de vivienda.*

1. Para acceder a una vivienda de protección oficial en propiedad o en derecho de superficie, todas las personas que constituyen la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo en las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

2. Para acceder a una vivienda de protección oficial en arrendamiento, todas las personas que constituyen la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo en las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

3. Las fechas de cómputo para verificar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda serán las siguientes:

a) La fecha de publicación de la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que dé inicio al procedimiento de adjudicación de beneficiarios a que se refiere el artículo 12 del presente Decreto.

b) La fecha de calificación provisional en el supuesto de primera transmisión o cesión en arrendamiento de vivienda de protección oficial.

c) La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial o del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos.

4. Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa o formalizar el contrato de arrendamiento.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, mediante Orden del Consejero y Vivienda de Asuntos Sociales podrán establecerse y desarrollarse excepciones al requisito de necesidad de vivienda.

Artículo 18. *Empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

1. El requisito de empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco se exigirá para ser beneficiario de cualquier vivienda de protección oficial.

2. En el supuesto de acceso a viviendas de protección oficial en primera transmisión, al menos uno de los futuros titulares que formen parte de la unidad convivencial habrá de estar empadronado, con una antigüedad mínima determinada por la normativa aplicable a cada caso.

3. En el caso de segundas y posteriores transmisiones será requisito necesario el empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco, independientemente de su antigüedad.

4. En todos los supuestos será requisito necesario, junto con el empadronamiento, el de residencia efectiva. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la residencia efectiva es la del domicilio del empadronamiento. A estos efectos se entenderá por residencia efectiva el concepto que de domicilio habitual y permanente se establece en el artículo 2.2 del presente Decreto.

Artículo 19. *Ingresos máximos y mínimos.*

1. Deberán acreditarse ingresos anuales ponderados entre las siguientes cuantías mínima y máxima:

a) Para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial y de alojamientos dotacionales: 3.000 a 21.000 euros.

b) Para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: 9.000 a 21.000 euros.

c) Para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general: 3.000 a 33.000 euros.

d) Para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: 9.000 a 33.000 euros.

e) Para compra y alquiler de viviendas tasadas autonómicas: 12.000 a 43.000 euros.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida de carácter permanente, así definidos en la Orden que regule las circunstancias de necesidad de vivienda, o de discapacitados psíquicos, declarados como tales en base a lo dispuesto en los capítulos 15 y 16 del anexo 1.A del real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, no se exigirá acreditar ingresos mínimos en régimen de alquiler, y para el acceso en régimen de propiedad plena o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000 euros.

Asimismo no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

2. Los límites de ingresos previstos podrán ser actualizados mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

3. Los límites de ingresos máximos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial, se actualizarán el día 1 de enero de cada año teniendo en cuenta la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización.

Excepcionalmente y solo para el primer año, la actualización se practicará desde el día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial del País Vasco del Decreto regulador del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda, aplicando un porcentaje de incremento del 8,5 %.

Artículo 20. *Procedencia de los ingresos.*

1. Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos se exigirá que al menos un 90% de los mismos procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas.

Este requisito no se exigirá a los pensionistas que accedan a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

2. En el caso de rentas que provengan de políticas de inserción social de las Administraciones Públicas, las mismas sólo computarán para el caso de arrendamiento.

Artículo 21. *Ingresos computables.*

1. Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2. En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:

a) En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un período en el que estaba constante el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:

a) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.

b) En el resto, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

4. Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

5. En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a efectos de acreditación de los ingresos procedentes de rendimientos de trabajo, se tomarán en cuenta únicamente los certificados oficiales por retenciones del IRPF.

Artículo 22. *Personas perceptoras de ingresos y período computable.*

1. Para el acceso en compra, se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda de protección pública. Para el acceso en alquiler, se tendrán en cuenta como perceptoras de ingresos computables a todas aquellas personas mayores de edad cuya capacidad no haya sido modificada judicialmente y que formen parte de la unidad convivencial.

2. Período computable.

Período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a:

a) La fecha de publicación de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación, cuando las viviendas y sus anejos se adjudiquen a través de los procedimientos de adjudicación de vivienda de protección pública en régimen de compra o alquiler para las primeras transmisiones, previstos en el Capítulo I del Título II de la Orden vigente sobre procedimiento de adjudicación, o normativa que le sustituya. A estos efectos tendrá la misma consideración que la Orden de inicio la aprobación de las Bases reguladoras del sorteo en el caso de procedimientos de adjudicación de Ayuntamientos.

b) En el caso de adjudicación de viviendas de protección oficial en arrendamiento se deberá acreditar el cumplimiento del requisito de ingresos máximos de acceso a la vivienda de protección oficial de régimen general a la fecha de la firma del contrato privado de arrendamiento o a la fecha de la formalización del contrato con la Administración. Serán éstos los ingresos que se tendrán en cuenta para fijar la renta máxima inicial.

c) La fecha de calificación provisional para la primera cesión en venta o derecho de superficie de viviendas de protección oficial, salvo que hubiera transcurrido un año desde la calificación definitiva, en cuyo caso, se tomará la fecha de presentación a visado de los contratos para la primera cesión en venta o derecho de superficie de viviendas de protección oficial.

d) La fecha de presentación a visado de los contratos de arrendamiento excepto cuando el arrendador sea la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cuyo caso la fecha de referencia será la de la formalización del contrato de alquiler de vivienda de protección oficial. A petición del interesado, se computará la media de los 3 últimos ejercicios fiscales.

e) La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa para segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial. A petición del interesado se computará la media ponderada de los 3 últimos ejercicios fiscales.

Artículo 23. *Ponderación de los ingresos.*

1. La ponderación de los ingresos se realizará conforme a los siguientes criterios:

a) Elementos a ponderar:

– Ingresos de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de este Decreto.

– Número de miembros de la unidad convivencial que haya de fijar su residencia en la vivienda.

– Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos aportando, al menos, el 20% de los mismos.

b) La ponderación de los ingresos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

IP = IC x N x A, siendo:

IP: Cuantía de los ingresos ponderados.
IC: Ingresos computables, de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de este Decreto.
N: Coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial.
A: Coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20% de los ingresos.

c) Los coeficientes de ponderación N y A, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

	N
1 miembro	1,00
2 miembros	0,95
3 miembros	0,90
4 miembros	0,85
5 miembros	0,75
6 miembros	0,65
7 miembros	0,55
Más de 7	0,50

	A
1 perceptor	1,00
2 perceptores	0,90
3 o más perceptores	0,85

2. La ponderación de los ingresos no determinará, en ningún caso, la exclusión de solicitantes que, por causa de la citada ponderación, no alcancen los ingresos mínimos previstos en el artículo 19 del presente Decreto.

Artículo 24. *Cesión de las viviendas de protección oficial y necesaria autorización.*

1. Las viviendas de protección oficial que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, tanto en promociones públicas, como en privadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en este sentido por parte del Delegado Territorial correspondiente.
2. El Delegado Territorial correspondiente podrá autorizar o denegar motivadamente la solicitud de arrendamiento o de cesión en precario. La autorización sólo se concederá cuando se acrediten documentalmente razones de carácter temporal que justifiquen la imposibilidad de su utilización como domicilio de la vivienda por su titular.
3. Como razones de carácter temporal que justifiquen dicha no utilización, se establecen las siguientes:

a) Motivos laborales temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
b) Motivos de salud temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
c) Dependencia de un familiar (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
d) Cualquier otra circunstancia de naturaleza análoga a las descritas y con idénticos límites temporales.

4. No se concederá autorización si el titular de la vivienda protegida, su cónyuge o persona que conviva con él con análoga relación de afectividad a la de cónyuge, fueran propietarios de otra vivienda.
5. La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen no podrá superar los cinco años.
En los casos en los que la duración del arrendamiento pactada sea inferior a cinco años, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del mismo por la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí.
6. Si la adjudicación ha tenido lugar en arrendamiento, el uso de las mismas no podrá ser cedido por ningún título.

7. Tendrá efectos estimatorios la falta de autorización expresa, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

8. Para la enajenación de viviendas de protección oficial de régimen especial de promoción pública del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en segundas o posteriores transmisiones, será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes aplazadas y pendientes de pago a favor de la Administración. No obstante podrá subrogarse un tercero, en la posición del deudor por transmisión, aunque el precio no haya sido totalmente pagado, siempre y cuando exista autorización previa del Delegado Territorial, produciéndose en caso contrario el vencimiento anticipado y automático de la deuda.

Tendrá efectos estimatorios la falta de autorización expresa para dicha subrogación, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

9. El Delegado Territorial correspondiente podrá autorizar o denegar el arrendamiento de plazas de garaje vinculadas a vivienda protegida al precio máximo que en la Orden reguladora de precios máximos de vivienda de protección pública se determine.

Artículo 25. *Visado de los contratos.*

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

Esta obligación se extenderá a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes sobre la cosa común y la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

Asimismo, esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas de protección oficial situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

2. Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda y será igualmente exigible a las Administraciones Públicas cuando concurra en las mismas, la condición de arrendadoras.

3. Junto con los documentos a visar señalados en los apartados 1 y 2, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida, conforme con el modelo del anexo III.

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de permuta entre dos viviendas de protección oficial.

4. Si no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado mediante resolución del Delegado Territorial.

5. Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas (a excepción de la hipoteca), los Notarios deberán comprobar, de forma inexcusable, que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, no siendo necesaria la obtención de visado previo, los Notarios deberán notificar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas de protección oficial en los siguientes supuestos:

a) Transmisión mortis causa de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.

b) Adjudicación a uno de los cónyuges mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

6. Lo dispuesto en el presente artículo es de aplicación a todas las viviendas con calificación de protección oficial vigente, independientemente de su sujeción a la Ley 7/1988, de 15 de abril, de Derecho Preferente de Adquisición en las Transmisiones de Viviendas de Protección Oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

7. En los contratos de compraventa o documentos de adjudicación de viviendas de protección oficial, en su primera transmisión, o contratos de arrendamiento, en primera adjudicación, cuando los garajes o trasteros, ubicados en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que las viviendas, se encuentren desvinculados de éstas en proyecto y registralmente, se consignará obligatoriamente, además de las establecidas en la normativa vigente, una cláusula en la que se recoja expresamente que el adquirente podrá optar a la compra o arrendamiento, de uno de los garajes y trasteros antes citados. Esta opción deberá realizarse en todo caso con anterioridad al visado del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, o contrato de arrendamiento.

En el supuesto de que en el edificio, unidad edificatoria o promoción existan más viviendas que garajes o trasteros se deberá ofertar la compra, o arrendamiento de éstos a cada comprador o arrendatario de una vivienda, oferta que deberá realizarse mientras se encuentren garajes y trasteros sin adquirir.

8. A efectos de lo dispuesto en el número anterior, para el visado de los contratos de compraventa y adjudicación de vivienda, o contrato de arrendamiento, será requisito necesario la presentación conjunta del correspondiente contrato de compraventa o adjudicación, o arrendamiento, de garaje o trastero, o en su caso, la renuncia expresa al mismo.

9. El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses, a contar desde la fecha en que la solicitud de visado haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. La falta de resolución expresa, en dicho plazo, tendrá efectos estimatorios.

10. Todos los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial, deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en los anexos del presente Decreto. El incumplimiento de lo dispuesto en dichos anexos implicará la denegación del visado de los correspondientes contratos. Asimismo los Notarios no autorizarán documento público alguno en el que no se consignen las circunstancias y compromisos expresados.

11. En el caso de que una persona titular de una vivienda de protección pública contrajere matrimonio o formara pareja de hecho con otra persona titular de una vivienda libre, se denegará el visado del documento por el que se aporte la vivienda de protección pública.

Artículo 26. *Entrega de cantidades a cuenta del precio.*

En concepto de cantidades a cuenta y previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 114 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, los promotores de viviendas de protección oficial podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes de hasta el 20% del precio de la vivienda y de hasta el 40% del precio de los anejos. Estos porcentajes podrán ser incrementados a solicitud expresa de los adquirentes y previa autorización por parte de la correspondiente Delegación Territorial de Vivienda. El promotor deberá presentar contrato de seguro o aval bancario en garantía de las cantidades recibidas a cuenta.

Las administraciones públicas y las entidades pertenecientes al sector público que tengan por objeto la promoción de viviendas de protección oficial no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en el presente artículo.

CAPÍTULO IV

Función social del parque de viviendas de protección oficial

Artículo 27. *Oferta de venta de vivienda de protección oficial.*

1. En cualquier momento los titulares de vivienda de protección oficial podrán ofrecer en venta su vivienda al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para su adquisición bien por la Comunidad Autónoma del País Vasco bien por cualquier otra Entidad de la Administración Institucional de ella dependiente.

2. La oferta de venta deberá ser presentada ante la Delegación Territorial correspondiente y bien podrá ser esta aceptada mediante resolución del Viceconsejero o la Viceconsejera de Vivienda o bien podrá dictarse al efecto Resolución del Delegado Territorial en el que se indique la persona compradora, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

3. La oferta de venta podrá ser no aceptada en los siguientes casos:

a) Cuando el estado de la vivienda lo desaconseje en base al informe técnico de la Delegación Territorial correspondiente.

b) Cuando la oferta y demanda de vivienda del municipio de que se trate así lo aconseje.

4. El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá dictar las disposiciones de carácter reglamentario que sean necesarias para el desarrollo y la aplicación de lo previsto en el presente artículo.

5. Lo dispuesto en el presente artículo lo será sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 28. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones Públicas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas de protección pública, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este artículo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado. Todo ello a salvo de lo dispuesto en el artículo 116.1 y 130 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

3. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el acuerdo de constitución.

5. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de 75 años o del máximo legalmente establecido por la normativa estatal básica aplicable.

6. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, la Administración en condición de dueña del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

7. La concesión del derecho de superficie por las Administraciones y demás organismos públicos gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 29. *Itinerarios dentro del parque de Vivienda de Protección Oficial.*

1. El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco deberá garantizar la adecuación de la vivienda de protección oficial, en cuanto a su superficie útil, a las necesidades de las unidades convivenciales de las personas titulares o arrendatarias de las mismas.

En el supuesto en que se produzcan modificaciones en las circunstancias de las unidades convivenciales adjudicatarias de viviendas de protección oficial los interesados

deberán presentar solicitud ante la Delegación Territorial correspondiente la cual emitirá Resolución en la que se reconozca o no la necesidad específica de cambio de vivienda.

2. Requisitos necesarios para ser considerada la necesidad específica de cambio de vivienda:

a) Deberá tratarse de unidades convivenciales en las que no se cumpla la ratio de 15 m^2 útiles por persona. El cumplimiento de esta circunstancia habrá de acreditarse mediante la aportación de certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad convivencial residentes en la vivienda con una antigüedad mínima de un año.

b) Deberá acreditarse el cumplimiento de los ingresos máximos establecidos para el régimen de protección al que se acceda.

c) Asimismo habrá de acreditarse la carencia de cualquier otra vivienda diferente a la vivienda protegida que constituye su domicilio habitual.

3. Las medidas a adoptar para garantizar el fin previsto en el apartado anterior podrán ser:

a) El apoyo y la supervisión administrativa a los cambios de vivienda de protección oficial entre titulares de contratos de arrendamientos gestionados por sociedades participadas por la Administración General del País Vasco con objeto de conseguir la citada adecuación de la superficie útil de la vivienda a la unidad convivencial de que se trate. Al menos uno de los arrendatarios habrá de tener reconocida mediante la Resolución a la que se refiere el apartado 1 de este artículo la necesidad específica de cambio de vivienda.

b) La adjudicación directa de vivienda de protección oficial mediante resolución del Viceconsejero o la Viceconsejera de Vivienda tras el reconocimiento de su necesidad específica de cambio de vivienda por Resolución del Delegado Territorial correspondiente. Posteriormente deberá formalizarse el cambio de vivienda mediante la figura jurídica de la permuta. La renuncia o la falta de firma en el plazo otorgado al efecto implicarán la revocación de la adjudicación directa realizada así como la imposibilidad de hacer valer el reconocimiento de la necesidad específica de cambio de vivienda en el plazo de dos años desde dicha renuncia o finalización del plazo.

CAPÍTULO V

Promoción de viviendas de protección oficial

Sección 1. Tipos de promoción

Artículo 30. *Tipos de promoción.*

1. La promoción de viviendas de protección pública puede ser pública o privada.

a) Será promoción pública la acometida por los entes públicos territoriales.

b) Será promoción privada la acometida por las demás personas físicas o jurídicas, incluidas las promociones concertadas cuyo régimen jurídico y forma de adjudicación se regulan en el artículo siguiente.

2. A efectos estadísticos se computarán de manera separada las promociones impulsadas por cada una de las Administraciones Públicas o sus entes públicos territoriales.

Sección 2. Promoción concertada con promotores privados por la administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Artículo 31. *Promoción concertada con promotores privados.*

Cuando una promoción privada haya sido impulsada por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante la constitución a favor del promotor de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de dicha Administración o la concesión a aquel de los beneficios que se establezcan en la correspondiente convocatoria pública o convenio, en su caso, tendrá la consideración de promoción concertada.

Artículo 32. *Procedimiento de adjudicación. Excepción.*

1. Como regla general, la adjudicación de las promociones concertadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso. A este respecto, en lo no regulado por esta norma se aplicará la legislación vigente en materia de contratación administrativa.

2. Será la Dirección competente dentro del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en materia de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda quien realizará convocatoria pública para la presentación de propuestas de promoción concertada de viviendas de protección oficial.

3. El Departamento podrá determinar la identidad del beneficiario mediante adjudicación directa, en el supuesto de que el adjudicatario sea una entidad de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras de similar naturaleza y fines, siempre que su objeto social guarde relación con la promoción de viviendas en régimen de protección oficial, determinándose los beneficios mediante Convenio a suscribir entre el promotor y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Dicho Convenio deberá tener el siguiente contenido mínimo:

a) Ámbito de actuación.

– Descripción de la promoción.
– Número de las viviendas a promover, y su régimen de protección oficial.
– Aprovechamiento.
– Precio en venta de las viviendas.
– Plazo de ejecución.
– Subvención máxima que se concede.

b) Criterios de calidad.

c) Condiciones económicas.

– Conceptos a subvencionar.
– Particularidades en el abono de las subvenciones (porcentaje y momento de pago…).
– Cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder.

d) Desarrollo y seguimiento del convenio.

Artículo 33. *Convocatoria y contenido mínimo.*

1. Cada convocatoria se realizará con la debida publicidad mediante su inserción en el «Boletín Oficial del País Vasco» y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico en el que se proyecte la promoción.

2. Cada convocatoria (con o sin proyecto), contrato-programa o convenio, tendrá como mínimo el siguiente contenido:

a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción.

b) Características técnicas de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a las vigentes Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial. En el supuesto de promociones con concurso sin proyecto, las determinaciones técnicas vendrán determinadas por el planeamiento municipal correspondiente.

c) Determinar si existen obras de urbanización vinculadas o no.

d) Número máximo de viviendas a construir.

e) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.

f) Plazos máximos de inicio de las obras, y de ejecución total de la promoción, así como de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.

g) En el caso de concurso con proyecto, presupuesto estimado de contrata.

h) Precio máximo de adjudicación o venta, o precio máximo de renta en su caso, en primera transmisión, por m+ útil de vivienda.

i) Beneficios concurrentes en la promoción proyectada.

j) Condiciones técnicas y jurídicas de la constitución del derecho de superficie.

k) Constancia expresa de que el procedimiento de selección de adjudicatarios de las viviendas se llevará a cabo por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales según la normativa vigente.

l) Además de los señalados deberán figurar, en el caso de promoción mediante la forma de adjudicación de concurso, los siguientes epígrafes:

– Cláusulas administrativas particulares que regirán el concurso.

– Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el Boletín Oficial del País Vasco.

3. A estas convocatorias podrán presentarse las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, cumplan los requisitos exigidos en los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, o normativa posterior que le sustituya.

La ejecución de las obras habrá de llevarse a cabo bien por el sistema de promoción-construcción directa, bien por el de promoción-contratación total con empresa constructora; la determinación del sistema habrá de venir especificada en la oferta. En el caso de contratación total con empresa constructora distinta del concursante, en la oferta habrá de reflejarse la personalidad de dicha empresa adjuntándose los documentos contractuales. Así mismo se exigirá a las empresas constructoras idéntica clasificación que la requerida para la contratación de obras de igual presupuesto con la Administración Pública, así como la acreditación del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

Artículo 34. *Propuestas y adjudicación.*

1. Las propuestas se presentarán en el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en el plazo señalado en cada convocatoria y deberán contener la documentación que se indique en la convocatoria y en todo caso:

a) Aquella que acredite la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la propuesta en los términos señalados en los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los artículos 21, 22 y concordantes del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, o normativa posterior que le sustituya.

b) Aquella que acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los artículos 13 a 16 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, o normativa posterior que le sustituya.

c) Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.

d) Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.

e) Precio de adjudicación o venta en primera transmisión, o renta máxima en caso de arrendamiento, de las viviendas, anejos y elementos privativos que no sean de libre disposición.

f) Sistema de financiación y condiciones de pago de los adquirentes.

g) Estatutos y régimen de funcionamiento interno en el caso de promoción por Cooperativa, Asociación o Fundación.

2. Dentro de los tres meses siguientes a la finalización del plazo de presentación de plicas, el Director de Suelo y Urbanismo dictará Resolución concediendo los beneficios integrantes de la convocatoria a aquella propuesta que resultara más ventajosa o declarándola desierta.

Para la adjudicación de beneficios se procederá a la valoración de las propuestas presentadas con arreglo a los criterios establecidos en los correspondientes pliegos de la convocatoria.

3. Los beneficios previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, regulado en el Decreto 698/1991, de 17 de diciembre.

Sección 3. Promoción concertada con sociedades públicas en las que participe la administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Artículo 35. *Promoción concertada con sociedades públicas.*

1. El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá adjudicar directamente, sin seguir el procedimiento previsto en el artículo 32, la constitución de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o la concesión de ayudas, a Entidades de Derecho Público, o Sociedades del sector público en cuyo capital participe de modo mayoritario la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Dicha adjudicación directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos-programa, en los que deberán concretarse, como contenido mínimo, los siguientes puntos:

a) Ámbito de actuación.

– Descripción de las promociones que se llevarán a cabo, concretando el Territorio histórico, y el municipio al que afectan.
– Número de viviendas a promover, y su régimen de protección oficial.
– Aprovechamiento.
– Precio en venta de las viviendas.
– Plazo de ejecución.
– Subvención máxima que se concede.

b) Criterios de calidad.

c) Condiciones económicas.

– Conceptos a subvencionar.
– Particularidades en el abono de las subvenciones (porcentaje y momento de pago, posibilidad de traspaso de subvenciones…).
– Distribución plurianual de las subvenciones.
– Cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder.

d) Desarrollo y seguimiento del convenio o contrato-programa.

e) Procedimiento de actualización del contrato e incorporación de promociones.

f) Vigencia y renovación.

3. Podrán igualmente recibir ayudas públicas para la adquisición de suelo y su urbanización las Entidades o Sociedades a las que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan adquirido o vayan a adquirir suelo con destino a la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial. En este caso será necesario que en el Convenio o Contrato Programa a suscribir la beneficiaria de las ayudas se comprometa a ceder a favor de la Administración Pública subvencionante la nuda propiedad de los terrenos, conservando el derecho de superficie sobre los mismos por un plazo máximo de 75 años.

CAPÍTULO V

Actuaciones en materia de suelo

Artículo 36. *Derecho de realojo. Régimen de tenencia.*

1. El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y en la legislación urbanística se llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por la Administración de Comunidad Autónoma del País Vasco como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación, como administración actuante o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo, mediante la puesta a disposición de los

ocupantes legales afectados de viviendas de protección oficial, de acuerdo con las necesidades de vivienda, ingresos económicos y composición familiar de dichos afectados y en el mismo régimen de tenencia (propiedad o arrendamiento) con el que ocupaba su residencia habitual, a salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos.

2. El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y en la legislación urbanística se llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por las Administraciones Locales como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación, como administración actuante o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo en la forma que se determine en sede municipal sin perjuicio de su sujeción a lo dispuesto en dicha legislación.

3. El régimen de propiedad será pleno con independencia del régimen de la promoción afectada en la que se lleve a efecto el realojo.

4. Por acuerdo entre la persona afectada y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, este derecho de realojo podrá ser materializado en distinto régimen de tenencia con el que aquel ocupaba su residencia habitual de la siguiente forma:

El acceso en régimen de alquiler podrá ser sustituido, a petición del interesado, en régimen de propiedad siempre y cuando se acrediten unos ingresos anuales ponderados mínimos de 3.000 euros.

El acceso en régimen de propiedad podrá ser sustituido, en todo caso y a petición del interesado, por el acceso en régimen de alquiler.

5. El régimen de tenencia de la vivienda de realojo, tanto en arrendamiento como en propiedad, podrá ser sometido, a petición de los servicios sociales competentes, a la condición resolutoria de cumplimiento de los términos señalados en programas de inserción social en que las personas afectadas se encuentren inmersas, circunstancia que se hará constar en el contrato de acceso correspondiente.

El cumplimiento de dicha condición resolutoria se acreditará mediante procedimiento específico instado por parte de los servicios sociales, en el que se dará audiencia a la persona afectada y podrá tener por consecuencia el paso de esta última a la situación de precarista.

Artículo 37. *Condiciones subjetivas del derecho de realojo. Definición de ocupante legal y residencia habitual. Cómputo de ingresos.*

1. Podrán optar al realojo establecido en el artículo anterior aquellas personas que sean ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística siempre que las mismas tengan la consideración de vivienda habitual.

2. Se entenderá por ocupante legal a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente en la misma por cualquier título, incluido el precario.

3. Se entenderá por vivienda habitual aquella que haya sido habitada, al menos, con un año de anterioridad al levantamiento bien del acta previa a la ocupación, bien del título que habilite a la ocupación de la finca, acreditándose dichas circunstancias mediante la justificación de empadronamiento, la ocupación de la vivienda afectada y, en caso de estimarse preciso por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los justificantes de las compañías suministradoras relativas a los consumos de agua, electricidad, gas, etc. de dicho período.

4. El cómputo de ingresos económicos ponderados se realizará conforme se establece en la presente normativa, si bien el período impositivo de referencia será el que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación. Esto no obstante, en aquellos casos en que se suspenda el procedimiento expropiatorio, el período impositivo a considerar será el inmediatamente anterior a la fecha de levantamiento de la suspensión por la Administración.

5. A petición del interesado se tomará como referencia de ingresos la media de los tres años anteriores a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la administración actuante del proyecto de tasación conjunta o proyecto de

reparcelación, siempre y cuando haya una diferencia de dicha media superior al 25% con relación al último ejercicio fiscal.

Artículo 38. *Criterios para el realojo.*

1. Los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y de necesidad de vivienda de las personas afectadas, con las siguientes reglas, que serán desarrolladas en la correspondiente Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que regule los supuestos de realojo:

a) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de arrendamiento: podrán acceder en régimen de alquiler a una vivienda con una renta anual de entre el 1% hasta el 6% del precio máximo de venta de la promoción de que se trate de acuerdo con el régimen general de adjudicación en arrendamiento que establezca la normativa.

b) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de propiedad con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, hasta 21.000,00 euros: podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción privada ni podrá ser inferior a 1,5 veces el precio máximo de los anejos de vivienda social.

c) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de propiedad con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, superiores 21.000,00 euros: podrán acceder en régimen de propiedad a un precio superior al establecido como máximo legal para las viviendas sociales de promoción privada, en virtud de lo dispuesto en este Decreto. El precio resultante de la vivienda de realojo deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona o unidad convivencial afectada respecto del límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

2. El precio concreto de venta o alquiler de la vivienda de realojo se determinará de modo proporcional a los ingresos de la persona afectada o la unidad convivencial.

3. Las referencias a los precios máximos aplicables efectuadas en los apartados anteriores se entenderán:

a) Cuando la vivienda se encuentre en construcción, al establecido en la calificación provisional.

b) En los demás casos, al vigente en el momento inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación.

4. El acceso a los anejos vinculados a las aludidas viviendas se realizará a los precios máximos establecidos por la normativa protectora. Excepcionalmente, mediante expresa Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, y previa renuncia del titular o titulares del derecho al realojo, podrán desvincularse los anejos.

Artículo 39. *Procedimiento de realojo.*

1. Las adjudicaciones de viviendas protegidas en orden a garantizar el derecho al realojo de las unidades convivenciales ocupantes legales de vivienda que deban ser desalojadas en función de lo dispuesto en el artículo 36 de este Decreto, se instruirán, tramitarán y resolverán por las Delegaciones Territoriales con preferencia sobre los procedimientos ordinarios de adjudicación.

2. En el caso de actuación directa mediante expropiación, la Dirección de Suelo y Urbanismo, dará traslado a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda y a la Delegación Territorial correspondiente de la relación de titulares de bienes y derechos incluidos en cada expediente expropiatorio, y tras la suscripción del acta de ocupación comunicará al ocupante legal afectado la obligación de presentación, en el plazo de 15 días, de la documentación correspondiente ante la Delegación Territorial correspondiente.

3. Documentación precisa:

a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad.

b) Libro de familia o fotocopia debidamente compulsada, o en su caso certificado de convivencia.

c) Documentación acreditativa de ingresos de la totalidad de los miembros de la unidad convivencial con derecho a realojo, incluidos aquellas personas que deban figurar en el expediente de expropiación en relación al cobro del justiprecio.

d) Documentación acreditativa de las condiciones de la vivienda que ocupa en los supuestos de condiciones de habitabilidad deficientes.

e) Convenio regulador de la separación o divorcio, así como sentencia judicial firme recaída en causa de separación o divorcio.

f) Certificado municipal en el que se especifique el número de años de residencia.

g) Certificación acreditativa de la condición y carácter de la minusvalía y certificado médico en el que se acredite la necesidad de uso de silla de ruedas.

h) Compromiso de constituir núcleo convivencial de forma permanente en plazo que no exceda a seis meses desde la entrega de la vivienda.

i) Declaración jurada de que todos los datos consignados en la solicitud y documentación que la acompaña son ciertos y ajustados a la realidad familiar y económica de los solicitantes, entendiéndose que los datos inexactos o los documentos no presentados junto con la solicitud y/o requerimientos cursados al efecto, han supuesto una ocultación y por lo tanto no se tendrán en cuenta posteriormente.

4. En caso de haberse asumido el realojo mediante convenio y/o acuerdo a tal efecto, la Administración Pública Territorial y/o sociedad urbanística pública se encargará de presentar la aludida documentación en la Delegación Territorial en idéntico plazo.

5. Previa comunicación con la Dirección de Suelo y Urbanismo, las Delegaciones Territoriales concederán o denegarán, mediante Resolución dictada al efecto, el derecho de realojo así como las condiciones del mismo, la ubicación y superficie de la vivienda elegida para el realojo, su régimen de acceso y uso, así como su precio de adquisición o renta, en caso de alquiler, y las condiciones de pago; todo ello en función de los ingresos económicos y composición familiar de los ocupantes legales afectados.

6. Mediante resolución del Viceconsejero o la Viceconsejera de Vivienda se procederá a excluir del procedimiento general de adjudicación las viviendas destinadas a los pertinentes realojos, siguiéndose a continuación el procedimiento legal establecido.

No existiendo viviendas adjudicables por el procedimiento general se seguirá el procedimiento establecido para segundas y posteriores adjudicaciones.

7. Cuando por la aplicación de la normativa reguladora del régimen de acceso y uso de las viviendas de protección pública exista algún impedimento para que el derecho de realojo que le asista a la persona afectada se pueda materializar en viviendas de protección oficial, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda afectada y, en caso de ser distintos, el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda de realojo, podrá solicitar a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la consideración específica de dicha vivienda con la calificación sobrevenida y temporal de vivienda de realojo. En estos casos, por virtud de dicha calificación, la persona afectada podrá ser eximida del cumplimiento de todos o de alguno de los requisitos de acceso al régimen jurídico de la vivienda en que se materialice el realojo. Así mismo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá promover esta calificación de oficio.

b) Las posteriores transmisiones intervivos, arrendamientos y disposiciones de uso de dicha vivienda de realojo se sujetarán a la totalidad del régimen jurídico y económico correspondiente a su calificación.

c) En el supuesto de excepcionarse el requisito de ingresos máximos, podrá fijarse para la vivienda de realojo un precio superior al máximo legal que le corresponda por calificación, que deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona afectada respecto dicho límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

Artículo 40. *Precio máximo en el realojo.*

1. El precio máximo de estas viviendas y anejos, en segundas y posteriores transmisiones será el mismo precio que se aplicó a la primera transmisión, que podrá actualizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta por

m^2 de superficie útil, en el municipio de que se trate y para la misma clase de vivienda, según la clasificación a que se refiere el artículo 2 de este Decreto.

2. No obstante, la aplicación de la regla establecida en el párrafo anterior quedará condicionada a que dicha vivienda de realojo no hubiera perdido la calificación de vivienda de protección pública por transcurso del tiempo y a solicitud de la persona interesada o de sus causahabientes en virtud de lo establecido en el artículo 11.2 de este Decreto.

3. En el supuesto de que la vivienda de realojo hubiera sido enajenada a un precio superior al máximo establecido en la normativa protectora, en virtud de lo establecido en el artículo 39.7.c) de este Decreto, la Administración que promovió la calificación específica de dicha vivienda como vivienda de realojo, vendrá obligada a la satisfacción de dicho sobreprecio a la persona o unidad convivencial realojada en el supuesto de que esta opte por su transmisión estando vigente su calificación como vivienda de protección pública.

CAPÍTULO VII

Medidas financieras

Artículo 41. *Actuaciones protegibles.*

1. Las medidas financieras previstas en el presente Decreto serán de aplicación a las actuaciones que a continuación se enumeran, cuando se realicen en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección pública, así como la promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.

b) La adquisición de vivienda de protección pública y de otras viviendas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente (viviendas libres usadas) y el alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).

c) El arrendamiento protegido de vivienda, la compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido, así como la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.

d) La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o en arrendamiento.

e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración Pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública.

f) Puesta en alquiler de viviendas vacías.

g) La promoción y construcción de alojamientos dotacionales.

h) La ejecución de proyectos piloto para la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en las zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural.

i) La promoción de viviendas en régimen cooperativo de cesión de uso, concesiones de obras o servicios a más de 50 años de uso en arrendamiento, cohousing, o cualquier otra fórmula de colaboración público privada que se formalice, siempre en el exclusivo campo de fomento al arrendamiento.

j) La rehabilitación de viviendas y edificios vinculada a su adscripción inmediata a programas públicos de intermediación en el mercado del alquiler.

2. Estas actuaciones se desarrollarán mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 42. *Tipos de medidas financieras.*

1. Las ayudas financieras para la realización de las actuaciones protegibles señaladas en el artículo anterior pueden consistir en:

a) Financiación cualificada:

1) Préstamos cualificados concedidos por los Establecimientos de Crédito en el ámbito de los Convenios suscritos por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco con los mismos o concertados en los supuestos a que se refiere el artículo 44.4.

2) Descuentos bancarios de certificaciones de obra de Establecimientos de Crédito. A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario aquellas en las que un Establecimiento de Crédito anticipa al constructor el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

b) Ayudas económicas directas:

1) Subvenciones a fondo perdido otorgadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco pudiendo ser monetarias o en especie, mediante la aportación de suelo, entrega de proyecto o en cualquier otra forma que se determine.

2) Subsidiación total o parcial por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra.

2. La financiación cualificada y la subsidiación, en su caso, se concederá en atención a las circunstancias personales del solicitante, por lo que su subrogación a favor de terceros requerirá autorización administrativa previa de la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda que conllevará en todo caso la cancelación de la subsidiación otorgada del tipo de interés del préstamo hipotecario.

Artículo 43. *Préstamos.*

Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas:

1. Serán concedidos por establecimientos de crédito que hayan suscrito convenio de colaboración financiera o instrumento análogo de carácter especial con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos, sin perjuicio de los que se concierten al amparo de lo previsto en el artículo 44.4.

2. La concesión de un préstamo acogido a dicho convenio o instrumento análogo estará condicionada a su autorización previa e individualizada por parte del departamento competente en materia de vivienda en el caso de que la operación esté subsidiada. En el resto de casos no será precisa la autorización previa, aunque se deberá informar por las entidades de crédito de las formalizaciones realizadas.

3. El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será fijado por Decreto del Gobierno Vasco.

4. Las cuotas comprensivas de amortización e intereses del establecimiento de crédito serán constantes (sistema francés), y se devengarán mensualmente, con independencia de su sistema de pago.

Artículo 44. *Subsidiaciones y subvenciones.*

1. El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales subsidiará los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados y las líneas de descuento de certificaciones de obra en la cuantía necesaria para que el tipo resultante, que se entenderá siempre como tipo efectivo, sea el establecido para el beneficiario en cada caso.

2. El sistema de subsidiación de tipos de interés presentará la siguiente operativa:

a) El cálculo de mensualidades para el beneficiario de amortización del principal e intereses, se realizará por el sistema de amortización francés (amortización progresiva con intereses vencidos) al tipo de interés subsidiado en cada caso, y con pagos mensuales constantes.

b) La mensualidad así calculada surge de la agregación de dos componentes: pago de intereses producidos en el período, de un lado, y la amortización progresiva de parte del préstamo recibido, de otro.

c) Los intereses de cada período para el establecimiento de crédito, se determinarán sobre el capital pendiente de amortizar (capital vivo), calculados al tipo de interés vigente en cada período.

d) La subsidiación de intereses por parte del Gobierno Vasco consistirá en el pago a cada Establecimiento de Crédito de la diferencia existente en cada período de liquidación mensual entre los intereses devengados por el capital pendiente de amortizar al tipo de Convenio (el tipo fijo inicial del primer año o el tipo variable revisable) y los intereses liquidados, al tipo efectivo subsidiado, al beneficiario.

e) En el caso de líneas de descuento de certificaciones de obras la operativa es exactamente la misma por la financiación concedida, con liquidaciones mensuales de intereses, durante la vida temporal de la línea, no realizándose en ningún caso descuentos al «tirón» o descuento anticipado de intereses.

El período de duración de la subsidiación será el determinado para cada figura protegible en la presente norma.

3. Las subvenciones serán compatibles con otro tipo de ayudas que puedan establecerse por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o por otras Administraciones e Instituciones, siempre que la cuantía total de las subvenciones otorgadas no exceda del coste total de la actuación.

En lo no expresamente contemplado en esta normativa será de aplicación lo dispuesto en el Título VI del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

4. El Gobierno vasco subsidiará también los tipos de interés derivados de préstamos, que reuniendo las características previstas en este artículo, pudieran concertar personas jurídicas mercantiles participadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma cuyo objeto social coincida con sus políticas públicas de vivienda de protección oficial con entidades de crédito en condiciones distintas de las acordadas en los convenios a que se refieren los artículos 42.1.a) y 43.1 del presente Decreto.

a) En el supuesto de que el tipo de interés acordado fuese mayor que el contemplado en el convenio en vigor suscrito por los establecimientos de crédito con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se subsidiará la diferencia entre este último y el tipo de interés efectivo anual subsidiado.

b) En el caso de que fuese menor, se subsidiará la diferencia que el acordado alcance respecto el tipo de interés efectivo anual subsidiado.

Artículo 45. *Determinación de las medidas financieras.*

1. Los Consejeros de Hacienda y Administración Pública, y de Vivienda del Gobierno Vasco fijarán anualmente, y de forma conjunta, el volumen máximo de recursos a convenir con los Establecimientos de Crédito, en orden a la financiación cualificada de las actuaciones protegibles señaladas en la presente norma.

2. El volumen total de ayudas económicas directas no superará los créditos consignados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco de cada ejercicio o el crédito que resulte de su actualización en el caso de que se efectúen transferencias de crédito, conforme a lo estipulado en el Decreto Legislativo 1/1994, de 27 de septiembre, por el Que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales sobre Régimen Presupuestario de Euskadi.

3. En caso de Sociedades públicas adscritas al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales los límites anuales de financiación a través de líneas de descuento serán fijados en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4. Anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se dará publicidad, en el Boletín Oficial del País Vasco, del importe de los créditos consignados para la financiación de las ayudas destinadas a esta línea subvencional.

5. No procederá la resolución de concesión de ayudas en el caso en el que el Presupuesto al que deba imputarse el gasto carezca de crédito adecuado y suficiente para la

finalidad pretendida, suspendiéndose la eficacia de esta norma en lo relativo a la concesión de nuevas ayudas. Dicha circunstancia será publicada en el Boletín Oficial del País Vasco.

Artículo 46. *Supuestos de reversión de las ayudas económicas directas percibidas.*

1. Las viviendas y locales que hayan sido objeto de ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros para su compra no podrán ser objeto de disposición voluntaria inter vivos, ni de transmisión mortis causa, en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

Las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros por actuaciones protegidas de rehabilitación, tanto para obras particulares como para obras de comunidad, no podrán disponer voluntariamente inter vivos ni transmitir mortis causa de tales viviendas o locales en el plazo de 10 años desde la certificación final de obra sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

2. Quedan excluidas de la reversión:

a) Las ayudas mencionadas en el apartado 1 cuando su cuantía sea inferior a 6.000 euros.

b) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda o local, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas, inscritas o no en el Registro de Parejas de Hecho, y aquellas otras que se produzcan como consecuencia de la ruptura de unidades convivenciales constituidas por miembros unidos por una relación de parentesco de consanguinidad en primer grado.

1. **[sic]** Toda persona propietaria de una vivienda o local que haya sido objeto de las ayudas económicas a que se refiere el apartado 1 deberá comprometerse, ante la Delegación Territorial correspondiente, a constituir una hipoteca unilateral a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco para garantizar la reversión en caso de transmisión inter vivos o mortis causa de la vivienda o local.

Disposición adicional primera.

Cabrá la descalificación con anterioridad al transcurso del plazo legal previsto en la normativa correspondiente, en el supuesto de viviendas libres que hayan sido calificadas como resultado de actuaciones protegidas de rehabilitación o de adquisición, salvo que la calificación de dichas viviendas como protección oficial estuviera prevista en un convenio urbanístico.

La descalificación se concederá a petición del propietario de la vivienda, previo reintegro del importe de las ayudas directas que se hayan percibido para la rehabilitación o la adquisición de la vivienda por su propietario actual o por cualquier anterior propietario, incrementado con los intereses generados desde su percepción, conforme al tipo de interés legal vigente.

Disposición adicional segunda.

Los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco habrán de presentar ante la Delegación Territorial correspondiente copia de los contratos de compraventa de vivienda tasada municipal que se suscriban en promociones llevadas a cabo en su municipio a los efectos prevenidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco sobre el ejercicio subsidiario del derecho de tanteo y retracto en el plazo en el plazo máximo de un mes desde la presentación de dichos contratos ante el Ayuntamiento.

Disposición adicional tercera. *Características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.*

(Derogada)

Disposición adicional cuarta. *Aplicación subsidiaria.*

Las disposiciones recogidas en el presente Decreto se aplicarán de manera subsidiaria en aquellos municipios que, en ausencia de ordenanza municipal específica, no tengan desarrollado el régimen jurídico referente a las actuaciones de promoción, acceso, construcción, uso y aprovechamiento de alojamientos dotacionales, viviendas tasadas municipales, así como las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas.

En orden estrictamente a dicha aplicación subsidiaria se tomarán como referencia los parámetros referidos a las viviendas de protección oficial de régimen tasado establecidas en este Decreto.

Disposición adicional quinta. *Arrendamiento de viviendas de protección pública o asimiladas.*

La duración del arrendamiento de viviendas de protección pública o de viviendas asimiladas a que se refiere el artículo 2.a) de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, ofertadas en alquiler a precios asequibles, fijados administrativamente previa su captación a través de programas de intermediación públicos, por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o por las sociedades públicas dependientes del departamento competente en materia de vivienda, será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora su voluntad de no renovarlo en el plazo previsto por la legislación reguladora de los arrendamientos urbanos.

Disposición transitoria primera.

1. Los expedientes de calificación de viviendas de protección oficial en los cuales se haya presentado la solicitud de calificación provisional, antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán, para la resolución de dichos expedientes, por la normativa anterior.

2. Las solicitudes de visado de contratos o de autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario presentados antes de la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por la normativa anterior.

3. La transmisión o cesión de viviendas protegidas se regirá a todos los efectos por la normativa vigente en la fecha en que se produzca la misma.

Disposición transitoria segunda.

El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial cuya solicitud de calificación provisional se haya producido a partir del 14 de agosto de 1996 y antes de la entrada en vigor del Decreto 315/2002 concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial calificadas de conformidad con lo establecido en la normativa anterior al Decreto 213/1996, de 30 de julio, sobre medidas financieras en materia de vivienda pasa a ser de 20 años, contados desde la calificación definitiva de las mismas. Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior el plazo de duración del régimen de protección seguirá siendo de 30 años en los casos siguientes:

1. En el caso de viviendas de protección oficial cuyo régimen de uso sea el arrendamiento.

2. En el caso de viviendas de protección oficial de promoción pública trasmitidas en régimen de propiedad plena.

Disposición transitoria tercera.

La regulación del derecho a realojo establecida en el Capítulo VI de este Decreto será de aplicación a todos aquellos expedientes de expropiación forzosa en que no se haya iniciado el trámite de información pública de la relación de bienes y derechos afectados.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, a salvo de las situaciones creadas a su amparo, y cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

Asimismo se deroga la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización.

Disposición derogatoria segunda.

Se mantienen expresamente vigentes, en tanto no contradigan a lo dispuesto en el presente Decreto las siguientes Órdenes:

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de medidas financieras para compra de vivienda.

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de régimen especial.

– Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

– Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de vivienda de protección oficial y medidas de fomento al alquiler.

– Orden de 25 de agosto de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ANEXO I AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (primera transmisión)

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la Delegación Territorial la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura pública en la Delegación Territorial correspondiente en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

8. Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

9. Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

10. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

11. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

12. La sujeción a las restantes prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que las desarrollen.

ANEXO II AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (segundas y posteriores transmisiones)

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la Delegación Territorial la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

8. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

9. La sujeción a las restantes prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que las desarrollen.

ANEXO III AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Autorización a la Administración General del País Vasco para incluir y solicitar datos personales a otras entidades a efectos de la verificación de los requisitos de acceso a vivienda protegida

«Autorizo al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco a recabar de los organismos competentes los datos necesarios para verificar el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos de acceso a vivienda protegida. Los organismos competentes serán, al menos, las Haciendas Forales, la Tesorería General de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística y los Registros de la Propiedad».

§ 4

Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 119, de 18 de junio de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2021-90334

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, regula en su Capítulo IX, una serie de garantías jurídicas del uso adecuado de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas, estableciendo en el marco de sus competencias medidas dirigidas a garantizar la función social de las viviendas, entre las que se encuentra la de evitar su desocupación. El establecimiento de las medidas para impulsar la ocupación de las viviendas deshabitadas exige la tramitación de un procedimiento administrativo previo en el que se acredite la concurrencia de los supuestos legales que justifican la declaración de las viviendas deshabitadas a efectos legales. Este procedimiento deberá tramitarse con plenas garantías para los titulares del derecho de uso de la vivienda.

Se parte de la consideración legal prevista en el artículo 4 de la citada Ley de entender la situación o estado de desocupación de la vivienda como un incumplimiento de la función social que define y caracteriza a la vivienda, que resulta obligatorio tanto para las personas titulares de viviendas como las que ostentan un título jurídico que permite la tenencia o disfrute de una vivienda. Para promover el cumplimiento de la función social de la vivienda mediante su efectiva ocupación para uso residencial, la Ley de Vivienda regula diversos mecanismos, entre los que figura la declaración de vivienda deshabitada, que podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previo procedimiento administrativo que incluya audiencia a cuantos resulten interesados por ostentar derechos o intereses legítimos en relación al uso de la vivienda.

Mediante el presente Decreto se regula el procedimiento administrativo para la declaración de vivienda deshabitada, así como su posterior inscripción en el Registro autonómico de Viviendas deshabitadas que se configura como un instrumento que mediante medios electrónicos permite conocer el número de viviendas deshabitadas y llevar a cabo un control y seguimiento de su situación que posibilite impulsar las actuaciones previstas en la Ley para conseguir que las viviendas cumplan su finalidad social y se destinen al uso habitacional que les corresponde.

Una de las consecuencias de la declaración de las viviendas deshabitadas es la imposición del canon de vivienda deshabitada, de naturaleza extra fiscal cuya exacción corresponde a los ayuntamientos, regulándose en el presente Decreto tanto la liquidación como la recaudación y el mantenimiento de su imposición en tanto permanezca vigente la declaración de la vivienda deshabitada.

Tras la declaración de vivienda deshabitada y con el fin de movilizar su ocupación para uso habitacional, especialmente en régimen de alquiler, se establecen las medidas de fomento al alquiler de las viviendas deshabitadas, tanto en materia de rehabilitación dirigidas al acondicionamiento que permita el cumplimiento de su función social como mediante su inclusión en programas públicos que faciliten el alquiler de las viviendas.

Finalmente, se regula el régimen de la declaración de ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, la figura de la imposición del alquiler forzoso y la expropiación forzosa de viviendas deshabitadas y anejos no protegidos en caso de incumplimiento de la función social y del deber de conservación y rehabilitación.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 8 de junio de 2021, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto, ámbito de aplicación y vivienda deshabitada.*

1. El presente Decreto tiene por objeto la regulación de la vivienda deshabitada y la adopción de medidas dirigidas a su efectiva ocupación para uso habitacional, garantizando con ello el cumplimiento de la función social de la vivienda.

2. Se regula el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada y su inscripción en el Registro de Viviendas deshabitadas creado por la Ley 3/2015, de Vivienda, así como el canon a imponer a la vivienda deshabitada. Se establecen asimismo medidas de fomento para movilizar las viviendas deshabitadas promoviendo su ocupación para uso habitacional.

3. Podrán ser declaradas viviendas deshabitadas las viviendas existentes en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco que permanezcan desocupadas de forma continuada durante un tiempo superior a dos años desde la fecha en que la vivienda pudiera ser ocupada, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en la Ley de Vivienda y el presente Decreto.

Artículo 2. *Situación de desocupación de vivienda que justifica la incoación del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada.*

1. Podrá dar lugar a la incoación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada la acreditación de una situación de desocupación de la vivienda de forma continuada durante un tiempo superior a dos años contados a partir del día siguiente a la posible utilización de la vivienda para uso residencial, en condiciones mínimas de habitabilidad.

2. En el caso de viviendas de nueva construcción o de viviendas sometidas a procesos de rehabilitación o acondicionamiento necesarios para el cumplimiento de las condiciones adecuadas para su uso efectivo, cuando su estado de ejecución posibilite la obtención de las autorizaciones legales correspondientes para su efectiva ocupación.

3. En caso de viviendas que cuenten con la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización se considerará que están disponibles para ser habitadas desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia. Si la licencia se encuentra en trámite de concesión se descontará del cómputo el plazo de tramitación y otorgamiento de la licencia hasta su notificación.

4. Se considerará que, en principio, toda edificación con destino a uso residencial, de conformidad con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico de aplicación, cumple las condiciones mínimas para su destino al uso residencial. Esta presunción de cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad admite prueba en contrario.

Artículo 3. *Causas justificativas para la desocupación.*

Se considerará que concurre causa justificada para la desocupación en los siguientes supuestos:

a) Viviendas de segunda residencia, consideradas como las viviendas de la misma titularidad que no se destinan a vivienda principal sino de manera intermitente o en estancias temporales. Esta causa justificativa de la desocupación se aplicará únicamente a un máximo de una vivienda de la misma titularidad.

b) Desocupaciones temporales motivadas por traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social, y situaciones equivalentes de carácter personal.

c) Viviendas ofertadas en venta o alquiler a precios de mercado durante un plazo mínimo de tres meses.

d) Viviendas de titularidad o cuyo derecho de uso corresponda a entidades sin ánimo de lucro destinadas a un uso concreto, dirigido a satisfacer las necesidades de uso habitacional de determinados colectivos necesitados de vivienda, mayoritariamente de carácter temporal, como inmigrantes, mujeres maltratadas o personas discapacitadas.

e) Viviendas desocupadas cuyos titulares hayan cedido la gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto. Se considerará asimismo causa justificada de la desocupación, la adscripción de las viviendas a programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre dirigidos a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

f) La ejecución de obras de rehabilitación o acondicionamiento que impidan el uso la vivienda.

g) Estado de la vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, imposibilitando su destino a un uso residencial.

Artículo 4. *Medios para acreditar la desocupación continuada de las viviendas.*

1. Los ayuntamientos, o en su defecto el órgano correspondiente del departamento competente en materia de vivienda del País Vasco, podrán acreditar la situación de desocupación permanente y continuada de las viviendas durante un tiempo superior a dos años por cuantos medios sean admitidos en derecho, pudiendo acceder y requerir acreditación de los siguientes extremos:

a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.

b) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad.

2. Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios previamente indicados, están obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar la falta de ocupación de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos.

3. La carencia de suministros o la falta de consumos de agua, gas o electricidad o el consumo inferior al mínimo que para uso residencial corresponde anualmente a una persona, se considerará indicio suficiente para la incoación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

4. Se considera consumo mínimo para el uso residencial por persona y año, la tercera parte del consumo medio anual de agua, electricidad o gas por persona de acuerdo con los datos facilitados respecto a la localidad en que se sitúan las viviendas, por las empresas suministradoras.

5. En caso de no contar con los datos indicados en el apartado precedente, y como indicio de que la vivienda pueda estar deshabitada, se tomará como referencia la tercera parte del consumo medio anual de agua, electricidad o gas por persona en el Territorio Histórico de que se trate o, en su defecto, en la Comunidad Autónoma de Euskadi, según la última publicación del Instituto Vasco de Estadística que se encuentre disponible.

Artículo 5. *Naturaleza no sancionadora del procedimiento.*

El procedimiento de declaración de vivienda deshabitada no tiene naturaleza sancionadora y su resolución no impedirá la incoación del procedimiento sancionador que corresponda derivado de la situación de desocupación incumpliendo la función social de las viviendas.

CAPÍTULO II

Procedimiento administrativo para la declaración de vivienda deshabitada

Artículo 6. *Actuaciones de inspección e investigación previas.*

1. El ayuntamiento en el que se ubique la vivienda en posible situación de deshabitación, podrá abrir diligencias previas de inspección de las viviendas en las que concurran indicios de deshabitación, que deberá llevarse a cabo de conformidad con lo dispuesto en la Sección 1.ª del Capítulo X de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

2. La negativa a colaborar en las labores de inspección de la Administración, negándose a suministrar la información requerida u obstruyendo las referidas actividades inspectoras, se considerará infracción grave sancionada en los términos previstos en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

3. Con carácter previo a la incoación del procedimiento se solicitará la emisión de informe sobre los datos de empadronamiento de la vivienda y demás circunstancias indiciarias de una situación de desocupación del inmueble, y se requerirá a las compañías suministradoras los datos de los consumos de agua, gas y electricidad, a fin de determinar la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

Artículo 7. *Incoación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

1. El procedimiento de declaración de vivienda deshabitada podrá incoarse de oficio por el órgano competente del ayuntamiento en el que se sitúa el inmueble respecto al que existen indicios de desocupación.

2. La resolución de incoación del procedimiento deberá determinar los indicios en los que se basa, adjuntando las actas o informes de inspección que correspondan y se deberá notificar a cuantos figuren como titulares del inmueble en los registros oficiales, así como a los titulares del derecho del uso del inmueble y a cuantos ostenten derechos o intereses legítimos relacionados con el inmueble de los que tenga constancia el ayuntamiento, con apertura de trámite de audiencia a los interesados. Podrán asimismo personarse o ser citadas como interesadas, durante la tramitación del procedimiento, cuantas personas ostenten intereses legítimos que se puedan ver afectados por la declaración de la vivienda deshabitada. Se considerarán interesados legítimos los que ostenten un interés legítimo de carácter patrimonial que se pueda ver perjudicado o beneficiado por la declaración.

3. Se concederá a los interesados un plazo de audiencia de quince días hábiles, para la formulación de las alegaciones, o la presentación de la documentación que considere oportuna.

Artículo 8. *Alegaciones y medios de prueba.*

1. Las personas interesadas podrán presentar cuantas alegaciones consideren pertinentes en defensa de sus intereses, pudiendo aportar, por cualquier medio probatorio admisible en Derecho, los hechos que consideren relevantes para la resolución del procedimiento.

2. El empadronamiento en la vivienda supone una presunción de ocupación para uso habitacional, constituyendo los datos del Padrón prueba *iuris tantum* de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo, suponiendo por tanto una presunción que admite prueba en contrario.

Artículo 9. *Transmisión de vivienda incursa en procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

1. En caso de transmisión efectiva de la titularidad o del derecho de uso de una vivienda incursa en procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, el transmitente deberá comunicar al adquirente la existencia del procedimiento.

2. La acreditación de forma fehaciente de la transmisión efectiva de la titularidad o el derecho de uso de una vivienda incursa en procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, conllevará la concesión de audiencia a la adquirente para que pueda presentar alegaciones y la documentación que estime procedente en defensa de sus derechos, con suspensión del cómputo del plazo establecido para la resolución del procedimiento.

3. Los adquirentes de la titularidad o del derecho de uso de la vivienda cuya transmisión con plenos efectos se haya comunicado de forma fehaciente, se subrogarán en los derechos y obligaciones del anterior titular, adquiriendo con ello la condición de interesados en el procedimiento.

Artículo 10. *Resolución del procedimiento.*

1. El órgano competente para resolver el procedimiento podrá solicitar con carácter previo a la emisión de la resolución, cuantas actuaciones complementarias considere precisas para resolver el procedimiento, que deberán practicarse en el plazo máximo de quince días hábiles, concediendo nueva audiencia a los interesados por un plazo de siete días. Las actuaciones complementarias suspenden el plazo establecido para la resolución final del procedimiento.

2. La cesión efectiva por los titulares del derecho de uso de las viviendas deshabitadas de su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en la materia, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto conllevará la finalización y archivo del procedimiento sin más trámites mediante la resolución correspondiente.

3. La resolución se pronunciará sobre la consideración o no de la vivienda como deshabitada.

4. La declaración de la vivienda deshabitada conllevará los siguientes efectos que deberán reseñarse en la resolución del procedimiento:

a) Supondrá la imposición y liquidación anual del canon de vivienda deshabitada a partir de que la declaración sea un acto firme en vía administrativa.

b) Se dará traslado de la resolución al Registro de Viviendas deshabitadas para la inscripción de la vivienda en el mismo.

c) Se podrá imponer sobre la vivienda declarada deshabitada el alquiler forzoso previsto en el artículo 59 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

d) Se podrán imponer multas coercitivas para impeler el cumplimiento de la función social de la vivienda que se incumple ante la situación acreditada de desocupación de la vivienda, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que quepa aplicar, derivadas de la tramitación del procedimiento sancionador correspondiente.

e) Se podrá considerar como causa suficiente para la expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos, en ámbitos de acreditada demanda de vivienda de protección pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

5. La resolución que declare o no declare la vivienda como deshabitada se notificará a cuantos figuren como interesados en el procedimiento.

6. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá tramitar el procedimiento y emitir un pronunciamiento sobre la declaración o no de la vivienda deshabitada con carácter subsidiario, en defecto del ayuntamiento correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido en el presente Decreto. En este caso la incoación deberá ir precedida de un requerimiento previo al ayuntamiento correspondiente, pudiendo incoarse el procedimiento en caso de que no se atienda el requerimiento en el plazo de dos meses desde su notificación. En todo caso, la incoación conllevará la exigencia de audiencia al ayuntamiento en el que se ubica la vivienda objeto del procedimiento, al que se deberá notificar tanto la incoación como la resolución del procedimiento.

Artículo 11. *Plazo para resolver el procedimiento y caducidad.*

1. El plazo máximo para resolver el procedimiento se fija en seis meses contados desde la fecha del acuerdo de inicio de incoación que tiene lugar tras la práctica de las actuaciones de inspección e investigación previas.

2. La notificación de la resolución del procedimiento deberá efectuarse dentro del plazo citado, transcurrido el cual se producirá la caducidad del mismo que deberá ser declarada de oficio, sin perjuicio de la incoación de nuevo procedimiento siguiendo los trámites establecidos.

Artículo 12. *Vigencia de la declaración de vivienda deshabitada.*

1. La declaración de vivienda deshabitada mantendrá su vigencia y efectos mientras se mantenga la situación de desocupación injustificada que motivó la declaración, pudiendo quedar sin efecto por resolución revocatoria emitida por el órgano que emitió la declaración.

2. La revocación de la declaración de la vivienda deshabitada por cumplimiento del deber de ocupación para uso habitacional de la misma se llevará a efecto a instancia de los titulares del derecho de uso de la vivienda o demás personas legitimadas, debiendo emitirse resolución en el plazo de tres meses por el órgano administrativo que emitió la declaración, previa audiencia, en su caso a terceros interesados. Transcurrido el plazo establecido sin que se haya notificado la resolución solicitada, se podrá entender estimada la petición de revocación.

Artículo 13. *Liquidación y recaudación del canon anual de vivienda deshabitada.*

1. El canon de vivienda deshabitada constituye un gravamen extra fiscal sobre las viviendas declaradas deshabitadas, compatible con otras imposiciones como las de carácter fiscal, a cargo de los ayuntamientos que gestionarán su imposición, liquidación y recaudación para dotación y con cargo al patrimonio municipal de suelo. Los costes directos e indirectos de gestión del canon, se podrán sufragar con cargo al patrimonio municipal de suelo.

2. La imposición del canon se acordará por el órgano competente del ayuntamiento en que se ubique la vivienda declarada deshabitada, previa comprobación de la firmeza en vía administrativa de la declaración de vivienda deshabitada.

3. El abono del canon se requerirá a las personas físicas y jurídicas, así como a las herencias yacentes, comunidades de bienes o entidades que constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición y que sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada y estén en posesión del derecho de uso de la vivienda.

4. En caso de que la propietaria de la vivienda deshabitada acredite que no ostenta el derecho de goce o disfrute de la vivienda deshabitada, se impondrá el canon a quienes ostenten el citado derecho.

5. En todo caso, si el derecho de uso de la vivienda deshabitada recae sobre varios titulares, responderán del abono del canon solidariamente, conforme a la normativa tributaria de aplicación.

6. Durante el primer año de imposición del canon se liquidará un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil de la vivienda que se incrementará un 10% por cada año que permanezca vigente la declaración de la vivienda sin que pueda superar tres veces el importe inicial, manteniéndose la exigencia de este importe hasta la efectiva revocación de la declaración de la vivienda deshabitada.

7. La revocación de la declaración de la vivienda deshabitada conllevará la finalización de la imposición del canon, prorrateándose por meses el importe del último periodo anual liquidado en función de la fecha de adopción de la revocación.

CAPÍTULO III

El registro de viviendas deshabitadas

Artículo 14. *Naturaleza y objeto.*

1. El Registro de Viviendas deshabitadas de titularidad pública y naturaleza administrativa se crea como instrumento destinado al conocimiento, control y seguimiento de las viviendas declaradas deshabitadas.

2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco será el responsable de la gestión y mantenimiento actualizado de los datos contenidos en el Registro cuyo ámbito se extiende a todo el territorio del País Vasco.

3. El Registro funcionará a través de medios electrónicos y tendrá como soporte para la tramitación automatizada y electrónica del procedimiento de inscripción y actualización de datos la correspondiente aplicación informática. La tramitación se hará exclusivamente por medios telemáticos.

4. Cada declaración de vivienda deshabitada dará lugar a la correspondiente apertura de hoja registral.

Artículo 15. *Actuaciones inscribibles en el Registro de Viviendas deshabitadas del País Vasco.*

1. En el Registro de Viviendas deshabitadas se deberán inscribir las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y cuantas resoluciones reflejen actuaciones o incidan en la situación de desocupación de las viviendas.

2. El departamento competente en materia de vivienda en el que se residencia el Registro de Viviendas deshabitadas inscribirá de oficio las resoluciones de los procedimientos de declaración de viviendas deshabitadas, tanto las tramitadas por el propio departamento como las efectuadas por los ayuntamientos.

3. Los ayuntamientos deberán notificar por medios telemáticos al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco las resoluciones que dicte de declaración de vivienda deshabitada y de revocación de las mismas a efectos de su inscripción en el Registro.

Artículo 16. *Secciones en que se estructura el Registro de Viviendas deshabitadas.*

1. El Registro de Viviendas deshabitadas se organizará, como mínimo, en las siguientes secciones:

– Viviendas deshabitadas declaradas en Álava.
– Viviendas deshabitadas declaradas en Bizkaia.
– Viviendas deshabitadas declaradas en Gipuzkoa.

2. En todo caso se registrarán los datos con referencias y desglose de las viviendas deshabitadas de los distintos municipios.

Artículo 17. *Contenido de la inscripción.*

1. Recibida la declaración de vivienda deshabitada se abrirá hoja registral en la que se inscribirá la resolución de vivienda deshabitada firme en vía administrativa y que deberá incluir como mínimo, los siguientes extremos:

a) Identificación de la vivienda con indicación de dirección y referencias de inscripción registral y catastral y Código de Identificación que permita su inmediata localización.

b) Señalamiento de la resolución por la que se declara la vivienda deshabitada, con indicación de fecha de la misma y de su notificación en legal forma.

Artículo 18. *Anotaciones posteriores.*

Serán objeto de anotación en la hoja registral correspondiente cuantas resoluciones firmes en vía administrativa recaigan sobre las viviendas deshabitadas inscritas, con incidencia en su situación de no habitación.

Artículo 19. *Cancelación.*

Se cancelarán y dejarán sin efecto las inscripciones de las viviendas deshabitadas, así como las anotaciones posteriores, cuando se emitan resoluciones firmes en vía administrativa que conlleven que se revoca o deja sin efecto la declaración de vivienda desocupada.

Artículo 20. *El acceso al Registro.*

1. Los titulares y las personas que ostenten derechos o intereses legítimos en relación con la vivienda deshabitada podrán acceder en todo momento a los datos del Registro y solicitar rectificaciones o actualizaciones de la información registrada en relación con el inmueble.

2. Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras Administraciones, entidades o personas interesadas tanto para la elaboración de actividades estadísticas oficiales como para el ejercicio de sus competencias o actividades, debiendo cumplir la normativa de estadística y de protección de datos de carácter personal.

3. Se facilitará a los ayuntamientos el acceso telemático de los datos del Registro que afecten a las viviendas deshabitadas situadas en su término municipal.

CAPÍTULO IV

Medidas de fomento para impulsar la movilización de las viviendas deshabitadas y promover su ocupación

Artículo 21. *Ayudas a la rehabilitación de la vivienda deshabitada.*

1. Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse a los programas de rehabilitación aprobados por el Gobierno Vasco que incluyen la concesión de ayudas a los proyectos de intervención encaminados a la mejora de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética de las viviendas existentes, cumpliendo las prescripciones que se establezcan a tal efecto.

2. Los proyectos de intervención sobre viviendas deshabitadas que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o norma que la sustituya, deberán contener las obras necesarias para el cumplimiento de las mínimas condiciones previamente reseñadas.

3. Las ayudas a las obras de acondicionamiento de las viviendas deshabitadas para dotarlas de las mínimas condiciones de habitabilidad se concederán condicionadas a la obligación de destinar la vivienda al cumplimiento de la función social que le corresponde promoviendo su ocupación para uso habitacional que permita revocar la declaración de vivienda deshabitada.

4. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco dará prioridad, en sus programas de ayudas a la rehabilitación de las viviendas a las obras de acondicionamiento de viviendas deshabitadas en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, que permita su ocupación efectiva para uso habitacional en régimen de alquiler protegido.

Artículo 22. *Programa Bizigune para promover el alquiler de viviendas deshabitadas.*

1. Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse al programa de vivienda vacía Bizigune dirigido a impulsar su puesta en el mercado de alquiler protegido, de conformidad con lo previsto en el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, que regula el Programa de Vivienda Vacía Bizigune o norma que lo sustituya.

2. La gestión del Programa de Vivienda Vacía Bizigune asumida por la sociedad pública Alokabide, S.A, bajo la dirección y control del departamento competente en materia de vivienda, prevé la cesión de la vivienda por sus titulares a Alokabide, S.A. para su arrendamiento en régimen de alquiler protegido, a cambio de la obtención de un canon periódico.

3. Los ayuntamientos y el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco colaborarán en el impulso de la movilización de las viviendas deshabitadas para su incorporación al Programa de Vivienda Vacía Bizigune, tanto mediante el impulso de actuaciones de intervención para el acondicionamiento de las viviendas como en materia de coordinación para la detección de la existencia de viviendas deshabitadas, así como para la difusión del Programa.

4. Las Administraciones competentes y las entidades públicas con competencia o facultades en materia de vivienda podrán suscribir convenios con personas y entidades titulares de viviendas deshabitadas para su puesta en el mercado de alquiler protegido a través del programa Bizigune.

Artículo 23. *Incorporación de la vivienda deshabitada al programa de intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP, (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).*

1. Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse al programa de intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP, (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), dirigido a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

2. Mediante este programa, el departamento competente en materia de vivienda impulsa el alquiler de las viviendas fijando un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre a las personas propietarias de los impagos de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, a cambio de que las rentas no sobrepasen las cuantías máximas que se establecen. Se garantiza asimismo a las personas inscritas en el Registro de solicitantes de Vivienda que las rentas iniciales de las viviendas no excederán de los límites fijados en el programa.

3. Las Administraciones competentes y las entidades públicas con competencia o facultades en materia de vivienda, podrán suscribir convenios con personas y entidades titulares de viviendas deshabitadas para su incorporación al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Artículo 24. *Incorporación de la vivienda deshabitada a programas de mediación e impulso de políticas de fomento del alquiler protegido impulsados por los ayuntamientos.*

Las personas titulares de viviendas deshabitadas o del derecho de uso sobre las mismas podrán acogerse a cuantos programas de intermediación en el mercado de alquiler y de movilización de las viviendas deshabitadas hacia el alquiler protegido se impulsen por los ayuntamientos con el fin de garantizar el cumplimiento de su función social.

CAPÍTULO V

Alquiler forzoso y expropiación de viviendas deshabitadas

Artículo 25. *Ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.*

1. Podrá declararse un ámbito en situación de acreditada demanda y necesidad de vivienda a los efectos del presente Decreto, cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

a) Deberá acreditarse la existencia de al menos 100 demandantes de vivienda en alquiler inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales cuyas demandas no hayan podido ser atendidas en los dos años anteriores con el parque de vivienda pública disponible en el propio ámbito.

b) Los precios medios de alquiler en el ámbito, obtenidos de los datos obrantes en el Registro de contratos de arrendamientos de fincas urbanas, deberán ser superiores, al menos en un 10% a la renta media de la localidad o a la renta media del área funcional del municipio en que se ubican.

2. El ámbito de acreditada demanda y necesidad de vivienda podrá referirse tanto a municipios como a sectores urbanos de suelo residencial, a áreas de regeneración, cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos o ámbitos consolidados por la urbanización.

3. El expediente de declaración de acreditada demanda y necesidad de vivienda de un ámbito, se incoará por orden de la Consejera o Consejero del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa elaboración de una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones exigidas para la consideración del ámbito afectado por la situación de necesidad de vivienda junto con una delimitación del ámbito.

4. La incoación se podrá llevar a cabo de oficio por el propio departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda o a instancia de los ayuntamientos afectados que deberán presentar junto a la instancia la memoria justificativa y la delimitación del ámbito afectado por la situación de necesidad de vivienda.

5. La orden de incoación del procedimiento para la declaración del ámbito de acreditada demanda y necesidad de vivienda, se someterá a información pública por plazo de veinte días, mediante su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco» y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico afectado. En caso de que el procedimiento se haya iniciado de oficio por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco deberá concederse audiencia al ayuntamiento en el que se ubique el ámbito delimitado para su declaración en situación de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

6. La resolución del procedimiento se efectuará mediante orden de la Consejera o Consejero del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en el plazo máximo de seis meses desde su incoación. Transcurrido el citado plazo sin resolución se producirá la caducidad del expediente que deberá ser declarada de oficio.

7. En los expedientes tramitados a instancia de los ayuntamientos, la falta de resolución expresa en el plazo de seis meses desde la presentación de la solicitud junto con la memoria y plano de delimitación del ámbito, conllevará la estimación por silencio administrativo.

8. En todo caso, el planeamiento urbanístico y los planes territoriales sectoriales de vivienda, podrán delimitar áreas de acreditada demanda y necesidad de vivienda a los efectos del ejercicio del derecho de tanteo y retracto y también a los efectos del presente Decreto.

Artículo 26. *Alquiler forzoso en vivienda deshabitada.*

1. Se podrá imponer el alquiler forzoso de viviendas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde que ha adquirido firmeza en vía administrativa, la declaración como viviendas deshabitadas en ámbitos, a su vez, declarados de acreditada demanda y necesidad de vivienda, de conformidad con lo establecido en la normativa de expropiación forzosa.

2. La necesidad de imposición del alquiler forzoso podrá acordarse por el órgano competente del ayuntamiento en el que se ubiquen las viviendas deshabitadas y subsidiariamente por el órgano que corresponda del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En este último caso será preceptiva la audiencia al ayuntamiento en que se ubiquen las viviendas deshabitadas.

3. Deberá concederse audiencia a cuantas personas resulten afectadas por la imposición del alquiler forzoso con carácter previo a la adopción del acuerdo que declare la necesidad de imponer esta medida para garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda declarada deshabitada.

4. El acuerdo que declare la necesidad de imposición de alquiler forzoso sobre viviendas deshabitadas para garantizar el cumplimiento de su función social, deberá contener como mínimo las siguientes determinaciones para ser considerado título suficiente para la expropiación:

a) Deberá acreditarse que las viviendas declaradas deshabitadas sobre las que se impone el alquiler forzoso, mantienen la desocupación como mínimo un año después de la firmeza en vía administrativa de la declaración y que se sitúan en ámbitos declarados asimismo por resolución firme en vía administrativa como ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

b) Se deberá describir la vivienda y determinar las condiciones de mantenimiento de la vivienda en alquiler, así como el plazo del arrendamiento que no podrá ser superior a cinco años, pudiendo imponerse una prórroga forzosa de hasta cinco años más.

c) Se deberán señalar los gastos asumidos por la Administración en la gestión y el coste de las obras de acondicionamiento o mejora que resultan precisas para garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda que deberá costear la persona titular de la vivienda deshabitada.

d) Se concederá un plazo de quince días a las personas titulares afectadas por la imposición del alquiler forzoso, instando la fijación de unas condiciones consensuadas y proponiendo una indemnización por mutuo acuerdo, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre el valor del alquiler que se impone e informe de intervención fiscalizando el gasto.

5. Transcurrido el plazo concedido para alcanzar un consenso en el alquiler forzoso que se impone, se seguirá el procedimiento que establece la legislación de expropiación forzosa. No obstante, en cualquier momento del expediente, anterior al acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación que corresponda, se podrá alcanzar un mutuo acuerdo sobre las condiciones de imposición del alquiler forzoso en la vivienda deshabitada.

6. A efectos expropiatorios se considera procedente la expropiación temporal del derecho al uso de las viviendas deshabitadas mediante la imposición del alquiler forzoso, amparada en el incumplimiento de las personas titulares de la vivienda de su finalidad social, tal y como se establece en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

7. El trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria se dictará por el ayuntamiento expropiante o el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en caso de que actúe como Administración expropiante.

8. La Administración expropiante será considerada beneficiaria de la expropiación del derecho de la vivienda deshabitada.

9. Las actuaciones expropiatorias se llevarán a cabo, en primer término, con quienes figuren como titulares de la propiedad o titulares del derecho de uso de la vivienda deshabitada, en los registros públicos. Salvo prueba en contrario, se considerarán titulares del derecho de uso quienes ostenten la condición de titulares de la propiedad en los registros públicos.

10. En caso de que no se haya podido alcanzar un acuerdo con la persona titular respecto a las condiciones y renta a percibir en concepto del alquiler impuesto a la vivienda deshabitada, se fijará la indemnización mediante el procedimiento para la determinación de las hojas de depósito previo previsto en la normativa que regula la expropiación forzosa.

11. La ocupación forzosa mediante la imposición del alquiler de la vivienda deshabitada se podrá llevar a cabo una vez que las personas titulares del derecho al uso de la vivienda, hayan percibido el justiprecio o bien se haya percibido o consignado el depósito previo y la indemnización por urgente ocupación en la Caja General de Depósitos, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de la expropiación forzosa. En la determinación del justiprecio se tendrá en cuenta el coste de acondicionamiento o mejora necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda deshabitada.

12. La Administración expropiante seleccionará a la arrendataria de entre las personas demandantes de alquiler del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, y percibirá los importes de las rentas correspondientes, debiendo depositarse una mensualidad de renta en concepto de fianza en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, que será requerida a la persona inquilina.

13. En todo caso, la persona propietaria de la vivienda deshabitada, deberá sufragar íntegramente los gastos asumidos por la Administración en la gestión y el coste de las obras de acondicionamiento o mejora que hayan debido ejecutarse para garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda deshabitada.

Artículo 27. *Expropiación forzosa de viviendas deshabitadas y sus anejos.*

1. Los ayuntamientos, y, en su defecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, podrá expropiar la propiedad de las viviendas que no tengan la calificación de protección pública y hayan sido declaradas deshabitadas, junto con sus anejos, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado, de conformidad con el procedimiento establecido en la normativa de expropiación forzosa.

2. El ayuntamiento correspondiente, con carácter previo al inicio de la expropiación y previa audiencia a las personas interesadas, deberá dictar orden de ejecución para la efectiva ocupación de la vivienda y sus anejos en el plazo máximo de seis meses, salvo que proceda uno superior para poder adoptar las medidas de seguridad y habitabilidad a que se refiere el apartado siguiente.

3. En caso de que sea necesaria la adopción de medidas de seguridad y habitabilidad de la vivienda y sus anejos para garantizar su uso residencial en las debidas condiciones, el ayuntamiento correspondiente, con carácter previo al inicio de la expropiación y previa audiencia a las personas interesadas, deberá dictar orden de ejecución de adopción de dichas medidas.

4. El incumplimiento de las órdenes de ejecución previstas en los dos apartados anteriores podrá conllevar la expropiación de la vivienda siempre que se justifique que es una intervención necesaria para garantizar su uso adecuado.

5. En caso de que la orden de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de las viviendas y sus anejos conlleve la obligación de ejecutar obras que superen el límite del deber legal de conservación, las personas propietarias podrán instar a la Administración que ordene las obras para que asuma el coste del exceso. En todo caso la Administración actuante podrá establecer ayudas públicas, contemplar mediante convenio la explotación conjunta del inmueble o la cesión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto, evitando con ello la expropiación.

6. Con carácter previo a la adopción del acuerdo que declare la necesidad de expropiar la propiedad de las viviendas para garantizar su uso adecuado y el cumplimiento de su función social, deberá concederse audiencia a cuantas personas resulten afectadas.

7. El acuerdo que declare la necesidad de expropiación de las viviendas deberá contener como mínimo las siguientes determinaciones para ser considerado título suficiente para la expropiación:

a) Deberá justificarse la necesidad de la expropiación para garantizar el uso adecuado y el cumplimiento de la función social de la vivienda, debiendo describir la situación y condiciones de la vivienda o edificio con uso residencial objeto de expropiación, incluyendo, en su caso, las afecciones reales que gravan la vivienda.

b) Deberá acreditarse que las viviendas declaradas deshabitadas mantienen la desocupación como mínimo un año después de la firmeza en vía administrativa de la declaración y que se sitúan en ámbitos declarados asimismo por resolución firme en vía administrativa como ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

c) Deberá acreditarse la notificación previa en legal forma de las órdenes de ejecución mencionadas en los apartados 2 y 3 mediante resolución firme en vía administrativa; así como el transcurso del plazo concedido para la adopción de las medidas sin que las mismas se hayan adoptado.

8. Transcurrido el plazo concedido para alcanzar una expropiación consensuada, se seguirá el procedimiento que establece la legislación de expropiación forzosa. No obstante, en cualquier momento del expediente, anterior al acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación que corresponda, se podrá alcanzar un mutuo acuerdo sobre las condiciones de la expropiación forzosa de la vivienda o edificio residencial.

9. El ayuntamiento expropiante, y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrá declarar la urgente ocupación de bienes y derechos exigida en la legislación expropiatoria.

10. Podrán ser beneficiarias de la expropiación, la administración expropiante, así como las sociedades urbanísticas de rehabilitación y demás entidades mercantiles del sector público que tengan por objeto la promoción, construcción y rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

11. Las actuaciones expropiatorias se llevarán a cabo, en primer término, con quienes figuren como titulares de la propiedad en los registros públicos.

12. La ocupación y toma de posesión se podrá llevar a cabo una vez que las personas titulares de la vivienda o edificio residencial hayan percibido el justiprecio o bien el importe del mismo se haya consignado en la Caja General de Depósitos de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de la expropiación forzosa.

Disposición adicional. *Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos por incumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.*

1. Los ayuntamientos, y, en su defecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, podrá expropiar la propiedad de las viviendas y anejos que no tengan la calificación de protección pública, en caso de incumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado, de conformidad con el procedimiento establecido en la normativa de expropiación forzosa.

2. El ayuntamiento correspondiente, con carácter previo al inicio de la expropiación y previa audiencia a las personas interesadas, deberá dictar orden de ejecución de adopción de las medidas de conservación, mantenimiento y rehabilitación de la vivienda que garanticen el uso residencial en las debidas condiciones.

3. El incumplimiento de la orden de ejecución podrá conllevar la expropiación de la vivienda siempre que se justifique que es una intervención necesaria para garantizar su uso adecuado.

4. En caso de que la orden de ejecución conlleve la obligación de ejecutar obras que superen el límite del deber legal de conservación, las personas propietarias podrán instar a la Administración que ordene las obras que asuma el coste del exceso. En todo caso la Administración actuante podrá establecer ayudas públicas, contemplar mediante convenio la explotación conjunta del inmueble o la cesión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto, evitando con ello la expropiación.

5. El límite de las obras que deben ejecutarse a costa de las personas propietarias en cumplimiento del deber legal de conservación y mantenimiento de las viviendas, se establece de conformidad con lo dispuesto en la normativa de suelo y rehabilitación urbana aplicable, en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso de vivienda que le es propio. En caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de la vivienda el límite máximo del deber de conservación, se eleva hasta el 75% del coste de reposición de la vivienda o edificio residencial.

6. El acto firme de aprobación de la orden de ejecución de las obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación de la vivienda para poder destinarla de manera efectiva al uso residencial, determina la afección real, directa e inmediata de la vivienda al cumplimiento de la obligación de ejecutar las mismas, lo que se hará constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cargas urbanísticas en las actuaciones de transformación urbanística.

7. Con carácter previo a la adopción del acuerdo que declare la necesidad de expropiar la propiedad de las viviendas para garantizar su uso adecuado y el cumplimiento de su función social, deberá concederse audiencia a cuantas personas resulten afectadas.

8. El acuerdo que declare la necesidad de expropiación de las viviendas deberá contener como mínimo las siguientes determinaciones para ser considerado título suficiente para la expropiación:

a) Deberá justificarse la necesidad de la expropiación para garantizar el uso adecuado y el cumplimiento de la función social de la vivienda, debiendo describir la situación y condiciones de la vivienda o edificio con uso residencial objeto de expropiación, incluyendo, en su caso, las afecciones reales que gravan la vivienda.

b) Deberá acreditarse la notificación previa en legal forma de la orden de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de la vivienda mediante resolución firme en vía administrativa; así como el transcurso del plazo concedido para la adopción de las medidas sin que las mismas se hayan adoptado.

c) Deberá acreditarse el incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento o rehabilitación o la situación o estado de abandono, de acuerdo con lo previsto en los subapartados a) y b) del apartado 3 del artículo 72 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

9. La inclusión de un edificio de uso residencial dentro de la delimitación de un área de regeneración urbana o figura asimilable con arreglo a la legislación urbanística, así como la declaración de estado de necesidad de rehabilitación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos a los efectos de su expropiación forzosa.

10. Transcurrido el plazo concedido para alcanzar una expropiación consensuada, se seguirá el procedimiento que establece la legislación de expropiación forzosa. No obstante, en cualquier momento del expediente, anterior al acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación que corresponda, se podrá alcanzar un mutuo acuerdo sobre las condiciones de la expropiación forzosa de la vivienda o edificio residencial.

11. El ayuntamiento expropiante, y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrá declarar la urgente ocupación de bienes y derechos exigida en la legislación expropiatoria.

12. Podrán ser beneficiarias de la expropiación, la administración expropiante, así como las sociedades urbanísticas de rehabilitación y demás entidades mercantiles del sector público que tengan por objeto la promoción, construcción y rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

13. Las actuaciones expropiatorias se llevarán a cabo, en primer término, con quienes figuren como titulares de la propiedad en los registros públicos. En caso de que la expropiación conlleve la necesidad de desalojar a ocupantes legales de una vivienda que constituya su residencia habitual, la administración actuante o la beneficiaria de la expropiación, en su caso, aplicará el régimen previsto para el derecho de realojo en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

14. En caso de que no se haya podido alcanzar un acuerdo expropiatorio, se fijará la indemnización a favor de la persona propietaria, correspondiente al valor de la vivienda o edificio. En los supuestos de incumplimiento de rehabilitación de la vivienda o edificio, el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un 50% de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

15. La ocupación y toma de posesión se podrá llevar a cabo una vez que las personas titulares de la vivienda o edificio residencial hayan percibido el justiprecio o bien el importe del mismo se haya consignado en la Caja General de Depósitos de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de la expropiación forzosa.

Disposición final primera. *Facultades de desarrollo.*

Se faculta al consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto y, en particular, para modificar mediante orden las condiciones previstas en el artículo 25.1 para poder declararse un ámbito en situación de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 5

Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 204, de 25 de octubre de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2023-90291

I

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en sus artículos 6, 7, 8 y 9 en particular, y en el conjunto de su articulado en general, contempla el reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación l de una vivienda o alojamiento dotacional, de todas las personas que, cumpliendo los requisitos correspondientes, no dispongan de alojamiento y se encuentran, precisamente por ello, en riesgo de caer en situación de exclusión social al no poder acceder a una vivienda en condiciones de mercado o a hacerlo a un coste excesivo.

Alternativamente, cuando el mencionado derecho subjetivo no puede ser satisfecho con la adjudicación de una vivienda o alojamiento para la residencia habitual o domicilio, la propia Ley de Vivienda prevé que se realice a través de la prestación económica de vivienda, llamada expresamente a sustituir a la Prestación Complementaria de Vivienda de la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, de Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social y normativa de desarrollo de la misma.

Las características fundamentales y los principales requisitos de acceso al derecho subjetivo de acceso o a la prestación económica de vivienda, en su caso, se hallan definidos en la Ley de Vivienda. No obstante, el propio legislador difiere a un futuro desarrollo reglamentario aspectos tales como la antigüedad mínima de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda y Alojamientos Dotacionales y los límites de ingresos anuales. Al mismo tiempo, en la disposición transitoria cuarta, instituye un régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada, aplicable mientras no se publiquen las disposiciones reglamentarias llamadas a completar la Ley de Vivienda.

Por lo tanto, la necesidad y eficacia de este Decreto están plenamente justificadas, aunque su contenido no se puede limitar únicamente a regular la antigüedad y los límites de ingresos. Hay otros aspectos del derecho subjetivo igualmente necesitados de concreción, como pueden ser los relativos a los procedimientos de reconocimiento, inspección, control, suspensión, extinción y reintegro de prestaciones indebidamente percibidas.

El Departamento, primero Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, y actualmente de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, asumió desde el principio de su gestión, como principio rector diferencial fruto de su escala de valores políticos, que en lo relativo al desarrollo del reglamento del derecho subjetivo a la vivienda, los requisitos de ingresos exigibles a los beneficiarios del derecho subjetivo a una vivienda digna no pudieran

ser más restrictivos que los señalados en la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, de Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, para la obtención de la renta de garantía de ingresos.

El propósito ha sido siempre, y sigue siendo, que ninguna persona con acceso al sistema de protección social resultara perjudicada en sus derechos por el cambio al sistema de vivienda y, sensu contrario, que a los colectivos con derecho subjetivo reconocido provenientes del sistema de vivienda, se añadieran sin estridencias los colectivos que, con diferentes requisitos socioeconómicos, accedían a las prestaciones al alquiler del sistema social vinculado a la RGI. Se trata, por tanto, de sumar coordinada y armónicamente al derecho subjetivo a la vivienda a nuevos colectivos y personas beneficiarias.

Esta apuesta ha sido objeto de reiterados refrendos parlamentarios en forma de Mociones y Proposiciones No de Ley que han instado al Gobierno Vasco, desde la mayoría política, a continuar con ella como hoja de ruta.

La aprobación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, consolida esa senda a través de lo dispuesto en la disposición transitoria segunda, que garantiza el reconocimiento y percepción de la prestación complementaria de vivienda en tanto no se aprueben las disposiciones reglamentarias que desarrollen la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en relación con el derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda y el establecimiento del sistema de prestaciones económicas que, con carácter subsidiario, satisfaga aquel derecho. Y lo hace garantizando un tránsito razonable de una prestación a otra, que dota de coherencia y cohesión al sistema de protección.

Como no puede ser de otra manera, el presente Decreto trata de ajustarse lo mejor posible a los nuevos parámetros establecidos por esta ley. Ello implica tener en cuenta el ingreso mínimo vital, establecido por la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, cuya gestión se halla ya traspasada a la Comunidad Autónoma del País Vasco (en concreto, a Lanbide-Servicio Vasco de Empleo) e incorporada en la base del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.

También implica equiparar los niveles de ingresos máximos inicialmente considerados como puerta de entrada al derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda, que eran los previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Vivienda, a los niveles, muy superiores, establecidos en las referidas normas. Ocurre lo propio con el patrimonio, los estímulos al empleo, los ingresos y prestaciones de carácter finalista, por ejemplo. La equiparación es perceptible a lo largo del articulado, aunque especialmente en las disposiciones transitorias y en la disposición final cuarta, y tiene por objeto facilitar al máximo el paso de la actual prestación complementaria de vivienda al reconocimiento del derecho subjetivo y, en su caso, a la prestación económica de vivienda.

Entendemos, pues, que se han cumplido los principios de proporcionalidad, seguridad jurídica y eficiencia en la regulación que deben presidir el ejercicio de la potestad reglamentaria.

Por lo que se refiere a la seguridad jurídica, además, debe destacarse que con la entrada en vigor de este Decreto se pone fin al régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada, configurado por la disposición transitoria cuarta de la Ley de Vivienda, y aplicable hasta ahora.

En cuanto a la transparencia, cabe señalar que a lo largo del procedimiento de elaboración de este Decreto se ha recabado la opinión de los sectores afectados y de la ciudadanía en general, mediante los trámites de audiencia e información pública, así como de la apertura de un proceso participativo en la plataforma «Etxebizitza» del Observatorio Vasco de la Vivienda. Las aportaciones recibidas han sido muy numerosas y han servido para mejorar la norma.

II

El Decreto consta de 46 artículos, distribuidos en cuatro capítulos, una disposición adicional, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

En el capítulo I, es decir, en los artículos 1 a 8, se recogen las disposiciones generales, fundamentalmente los requisitos de acceso al derecho subjetivo. Como se acaba de indicar,

ya están adaptados a las exigencias de la Ley 14/2022, lo que supone una clara mejoría con respecto al régimen jurídico provisional establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Vivienda. Así, en lugar de cuatro años de antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, se pasa a tres años. Los ingresos máximos de 15.000 euros para las unidades de convivencia de tres o más miembros, 12.000 para las de dos miembros y 9.000 para las de un solo miembro, suben a 19.000, 17.000 y 13.000 euros respectivamente. Además, estos importes se actualizarán en el futuro de acuerdo a lo previsto en la disposición final cuarta del presente Decreto, es decir, en coherencia con el Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.

El capítulo II, que comprende los artículos 9 a 18, está dedicado al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso. El artículo 10, relativo a su duración y extinción, establece que se mantendrá en el tiempo mientras subsistan las circunstancias que motivaron su reconocimiento, de manera que la adjudicación de una vivienda o un alojamiento dotacional no supone la extinción del derecho subjetivo de acceso. Merece la pena señalar que este precepto es plenamente aplicable a la prestación económica de vivienda, lo que significa que desaparece la renovación con periodicidad bienal a la que está sometida la prestación complementaria de vivienda vinculada a la renta de garantía de ingresos.

Los artículos 12 a 16 regulan el procedimiento para reconocer el derecho subjetivo, desde la solicitud hasta la resolución. Destaca especialmente el efecto positivo del silencio administrativo, recogido en el artículo 15.6.

Los artículos 17 y 18 se refieren, respectivamente, al control e inspección y al procedimiento de extinción, y son imprescindibles para comprobar que las personas beneficiarias del derecho subjetivo siguen cumpliendo los requisitos que dieron lugar a su reconocimiento.

Los artículos 19 a 25 conforman el capítulo III, relativo a la adjudicación de vivienda o alojamiento dotacional, y recogen únicamente las peculiaridades que el reconocimiento del derecho subjetivo tiene en la inscripción de sus titulares en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales y en el procedimiento de adjudicación de todos ellos. En todo lo demás, es aplicable el régimen previsto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» y en la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

Lo más destacado es que la adjudicación de una vivienda o alojamiento dotacional a las personas titulares del derecho subjetivo de acceso no será causa de baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, si bien durante el tiempo que dure la ocupación de la vivienda o alojamiento adjudicados, pasarán a la situación de no aptas para nuevas adjudicaciones.

La prestación económica de vivienda se regula en el capítulo IV, que comprende los artículos 26 a 46. Se trata de la prestación que perciben, de forma subsidiaria, las personas titulares del derecho subjetivo de acceso que residen en arrendamiento, subarriendo, alquiler de habitaciones o en un alojamiento colectivo mientras no se les adjudique una vivienda o alojamiento dotacional. Carece de naturaleza subvencional, por lo que la normativa reguladora de las subvenciones no le es aplicable. Es incompatible con cualquier otra prestación, ayuda o subvención que puedan conceder las Administraciones Públicas para atender la misma necesidad de vivienda habitual. Su cuantía máxima es de 300 euros mensuales, que se actualizará conforme a lo previsto en la disposición final cuarta.

La gestión de la prestación económica de vivienda corresponde a las Delegaciones Territoriales de Vivienda, aunque la sociedad pública Alokabide, S.A. colabora desarrollando una serie de actuaciones materiales que no implican el ejercicio de autoridad pública.

Las personas beneficiarias tienen ciertas obligaciones adicionales a las propias del derecho subjetivo, tales como comunicar el cambio de domicilio o la modificación del contrato de arrendamiento, o presentar semestralmente los justificantes del abono de la renta y los certificados o volantes de empadronamiento. El motivo no es otro que garantizar el cumplimiento de los requisitos específicos de la prestación económica de vivienda.

Con este mismo propósito, se regulan el control e inspección, así como las causas de suspensión y extinción. La suspensión se aplica en los casos de incumplimiento de las obligaciones de comunicación del cambio de circunstancias o de presentación semestral de documentos, es decir, los casos más leves de incumplimiento. Tiene carácter temporal, con un máximo de seis meses. La extinción queda reservada a los incumplimientos graves, a la pérdida de los requisitos para percibir la prestación económica de vivienda, a la obtención de prestaciones, ayudas o subvenciones incompatibles con ella y a la falsedad, omisión o inexactitud de los datos consignados en la solicitud o en la documentación aportada junto con ella o a requerimiento de las Delegaciones Territoriales de Vivienda y la sociedad pública Alokabide, S.A. Lógicamente, dado su carácter subsidiario, la adjudicación de una vivienda o un alojamiento colectivo a las personas beneficiarias de la prestación económica de vivienda, es también causa de extinción.

Se regulan, asimismo, el procedimiento de modificación y extinción y el reintegro de las prestaciones indebidamente recibidas. Hay que tener en cuenta que estas últimas tienen la consideración de ingresos públicos, por lo que resulta aplicable la mayor parte del Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación de la Hacienda General del País Vasco. No obstante, El reintegro se lleva a cabo por compensación, descontando la cuantía adeudada del importe de los futuros pagos de la prestación económica de vivienda, salvo que este sea insuficiente para hacer frente al reintegro, la prestación económica de vivienda se haya extinguido o la persona beneficiaria se oponga expresamente.

III

La parte final, de la que forman parte la disposición adicional, las disposiciones transitorias, la disposición derogatoria y las disposiciones finales, tiene en esta norma una importancia muy singular.

Las disposiciones transitorias segunda y tercera son, sin duda, el eje sobre el que pivota el paso de la prestación complementaria de vivienda gestionada por Lanbide-Servicio Vasco de Empleo a la prestación económica de vivienda gestionada por el departamento competente en materia de vivienda. Su finalidad es garantizar que a medida que las primeras se vayan extinguiendo por haber finalizado su plazo de vigencia, quienes dejen de percibirlas cobren ya el mes siguiente la prestación económica de vivienda de manera automática y sin tener que realizar trámite alguno.

Posteriormente, deberán solicitar el reconocimiento del derecho subjetivo de acceso y, en su caso, la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, aunque se les eximirá del cumplimiento de algunos requisitos.

Las disposiciones transitorias cuarta y quinta facilitan el acceso al derecho subjetivo a las personas perceptoras del ingreso mínimo vital y a las perceptoras de las ayudas de emergencia social.

La disposición derogatoria deroga, valga la redundancia, el Decreto 2/2010, de 12 de enero, de la prestación complementaria de vivienda, aunque, en virtud de la disposición transitoria segunda, seguirá aplicándose hasta que se extingan las prestaciones existentes a la entrada en vigor del presente Decreto.

Las disposiciones finales primera y segunda modifican varias normas vigentes, para adaptarlas al contenido de este Decreto. Destaca especialmente la supresión del artículo 10 de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, que exigía a las personas extranjeras disponer de una autorización de residencia en vigor para poder inscribirse.

La disposición final tercera está destinada a salvaguardar el rango de los preceptos modificados de la citada Orden de 15 de octubre de 2012. La disposición final cuarta permite la actualización de los límites máximos de ingresos para el acceso al reconocimiento del derecho subjetivo y la cuantía máxima de la prestación económica de vivienda.

Por último, la disposición final quinta pospone la entrada en vigor de la norma al día 2 de abril de 2024, con el fin de poder llevar a cabo todos los preparativos necesarios para una transición ordenada entre la prestación complementaria de vivienda gestionada por Lanbide-

Servicio Vasco de Empleo y la prestación económica de vivienda gestionada por el departamento competente en materia de vivienda. No obstante, establece que el apartado 1 del artículo 5, el artículo 32, los apartados 1 y 2 de la disposición final primera y las disposiciones finales segunda a cuarta entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco. El artículo 5.1 establece los límites máximos de ingresos para acceder al derecho subjetivo y el 32 la cuantía máxima de la prestación económica de vivienda. Dado que ambos mejoran las previsiones de la disposición transitoria cuarta de la Ley de Vivienda, deben aplicarse sin demora. Tampoco conviene posponer la aplicación de los apartados 1 y 2 de la disposición final primera y las disposiciones finales segunda a cuarta, en tanto que modifican normas preexistentes. En cambio, el apartado 3 de la disposición final primera no puede aplicarse inmediatamente porque afecta al sistema de gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales. De ahí su entrada en vigor con el grueso del Decreto.

De este modo, se garantiza el respeto a los principios de seguridad jurídica y de eficiencia.

IV

Se debe señalar que en la tramitación de este Decreto se ha cumplido lo previsto en los artículos 19 y 20 del Decreto legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres, así como en las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 10 de octubre de 2023, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

En desarrollo de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, el presente Decreto tiene por objeto regular el derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda.

Artículo 2. *Satisfacción del derecho subjetivo de acceso.*

1. El derecho subjetivo de acceso se satisfará a través de una de las siguientes modalidades:

a) Adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler o de un alojamiento dotacional con canon.

b) Concesión de la prestación económica de vivienda.

2. La prestación económica de vivienda solo se concederá con carácter subsidiario, cuando no sea posible adjudicar una vivienda o un alojamiento dotacional.

Artículo 3. *Titulares del derecho subjetivo de acceso.*

1. Tendrán derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda las personas, bien sea individualmente o como partícipes de una unidad de convivencia, que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) Ser mayores de edad o menores emancipadas.

b) Acreditar un año de residencia efectiva, ininterrumpida e inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso, en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

c) Pertenecer a una unidad de convivencia en la que todos sus miembros tengan necesidad de vivienda.

d) Estar en riesgo de exclusión social, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.

e) Hallarse válidamente inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales en la condición de demandante exclusivamente de alquiler.

f) Acreditar una antigüedad mínima en la inscripción a que se refiere la letra e) de este artículo de tres años ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso, salvo las excepciones que se establecen en el artículo 8.

2. Siempre que cumplan los requisitos previstos en el apartado anterior, serán titulares del derecho de acceso las personas que se refiere el artículo 15 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o norma que lo sustituya.

Artículo 4. *Necesidad de vivienda.*

1. Todas y cada una de las personas partícipes de la unidad de convivencia deberán carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo.

2. Se considera que tienen necesidad de vivienda quienes se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales previstos en el artículo 9 bis de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, o norma que la sustituya.

Artículo 5. *Riesgo de exclusión social.*

1. A los efectos de este Decreto, se hallan en riesgo de exclusión social, sin necesidad de informe de evaluación alguno, quienes acrediten unos ingresos anuales que no superen los siguientes límites:

a) En el caso de unidades de convivencia de tres o más miembros: ingresos anuales ponderados que no superen los 19.000 (diecinueve mil) euros.

b) En el caso de unidades de convivencia de dos miembros: ingresos anuales ponderados que no superen los 17.000 (diecisiete mil) euros.

c) En el caso de unidades de un único miembro: ingresos anuales ponderados que no superen los 13.000 (trece mil) euros.

2. El patrimonio de estas unidades de convivencia no debe ser equivalente o mayor a cinco veces la cuantía de la renta máxima garantizada que les correspondería durante un año, de conformidad con la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.

3. Se considera acreditado, salvo prueba en contrario, que las personas titulares de la renta de garantía de ingresos cumplen lo establecido en los apartados anteriores.

4. No se hallan en riesgo de exclusión social las personas comprendidas en este artículo cuando residan en arrendamiento en una vivienda libre cuya renta sea inferior o igual al 30 % de sus ingresos anuales o en una vivienda de protección pública.

Artículo 6. *Determinación de los ingresos.*

1. El cómputo, el sistema de ponderación y la determinación de la procedencia de los ingresos se rigen por lo dispuesto en los artículos 20 a 24 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o norma que la sustituya.

2. No obstante, se excluirán del cómputo los porcentajes de ingresos procedentes del trabajo por cuenta propia o ajena previstos como estímulos al empleo en la normativa reguladora del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión a quienes disfruten de los mismos.

3. También quedarán excluidos del cómputo aquellos ingresos y prestaciones de carácter finalista, correspondientes a la persona solicitante y a los demás miembros de la unidad

convivencial, que establezca la normativa reguladora del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.

Artículo 7. *Patrimonio.*

El patrimonio de las unidades convivenciales estará compuesto por los bienes inmuebles, muebles y cualesquiera otros que determine la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión y su desarrollo reglamentario, y se valorará en la forma prevista por esta misma normativa.

Artículo 8. *Excepciones a la antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.*

1. Deberán hallarse válidamente inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, pero no se les exigirá la antigüedad a que se refiere el artículo 3.1.f), las unidades de convivencia que se hayan visto privadas de la vivienda que constituía su domicilio habitual por:

a) Haberse dado en pago con carácter liberatorio o haber sido adjudicada como consecuencia de una ejecución hipotecaria, siempre que dicha vivienda hubiera sido la única de su propiedad en los tres años anteriores a la presentación de la solicitud de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso.

b) Haber sido desahuciadas en los tres años anteriores a la presentación de la solicitud de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso por impago de rentas, como consecuencia de una incapacidad de pago sobrevenida, siempre que se trate de una vivienda libre.

2. En todo caso, estas unidades de convivencia tendrán que acreditar tres años de empadronamiento en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

CAPÍTULO II

Reconocimiento del derecho subjetivo de acceso

Artículo 9. *Competencia.*

1. Corresponde al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda el reconocimiento del derecho subjetivo de acceso y la concesión de la prestación económica de vivienda.

2. La adjudicación de las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, corresponderá a la sociedad pública Alokabide, S.A.

3. Al departamento competente en materia de vivienda le corresponde adjudicar el resto de viviendas y de los alojamientos dotacionales, incluidos, en su caso, los que hayan puesto a su disposición las administraciones públicas obligadas a ello con arreglo a lo previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Artículo 10. *Duración y extinción.*

1. El reconocimiento del derecho subjetivo de acceso se mantendrá en el tiempo mientras subsistan las circunstancias que motivaron su reconocimiento.

2. El derecho subjetivo de acceso se extingue por las siguientes causas:

a) Renuncia de la persona o personas titulares.

b) Fallecimiento de la persona titular, cuando se trate de unidades de convivencia unipersonales.

c) Pérdida de los requisitos exigidos para su reconocimiento, según lo previsto en los artículos 3 a 8.

d) La renuncia a la vivienda o al alojamiento dotacional adjudicado, salvo que se trate de un supuesto de renuncia de los que se exceptúan con arreglo a la normativa sobre acceso al

sistema residencial de protección pública o a las viviendas incorporadas el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», según los casos.

e) Destinar la vivienda o alojamiento adjudicado a otros usos o fines distintos de los previstos en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y en el presente Decreto.

f) La falta de pago de la renta o canon correspondiente a la vivienda o alojamiento dotacional adjudicado.

g) La falta de pago de la renta o de la contraprestación económica equivalente por parte de las personas beneficiarias de la prestación económica de vivienda.

h) El incumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 11 y 21.3.

i) La comprobación de la falsedad, omisión o inexactitud de los datos consignados en la solicitud o en la documentación aportada junto con ella o a requerimiento de las Delegaciones Territoriales de Vivienda.

3. La adjudicación de una vivienda o un alojamiento dotacional no supone la extinción del derecho subjetivo de acceso, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43.2 sobre la prestación económica de vivienda.

4. A quienes se les haya extinguido el derecho subjetivo de acceso, solo se les podrá reconocer de nuevo cuando vuelvan a cumplir los requisitos previstos en los artículos 3 a 8.

5. La extinción del derecho subjetivo de acceso no impedirá que se produzcan las consecuencias ni se exijan las responsabilidades previstas en otras normas.

Artículo 11. *Obligaciones de las personas titulares.*

Las personas titulares del derecho tienen las siguientes obligaciones:

a) Comunicar al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda en un plazo de un mes cualquier cambio que se produzca en las circunstancias que hubieren servido de base para su reconocimiento, incluyendo las relativas al número de los miembros de la unidad de convivencia.

b) Facilitar de forma veraz y precisa cuanta información suministren y la que les sea requerida en el ejercicio de las funciones de control por parte de la Administración.

c) Someterse a las actuaciones de comprobación que respecto del derecho reconocido pueda efectuar el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.

Artículo 12. *Solicitud.*

1. El derecho subjetivo de acceso se reconocerá a solicitud de las personas interesadas.

2. La solicitud deberá ajustarse al modelo oficial disponible en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi https://www.euskadi.eus/servicios/12212

3. En dicho modelo deberá identificarse a todas y cada una de las personas que forman parte de la unidad de convivencia.

4. También podrá solicitarse, de forma subsidiaria, la prestación económica de vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 35.

5. Las personas interesadas podrán elegir en todo momento si se relacionan con el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no.

6. La solicitud se puede presentar en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi https://www.euskadi.eus/servicios/12212

7. En tal caso, los trámites posteriores a la solicitud se realizan a través de la Carpeta Ciudadana «Nire karpeta-Mi carpeta» a que se refiere el artículo 62 del Decreto 91/2023, de 20 de junio, de atención integral y multicanal de atención a la ciudadanía y acceso a los servicios públicos por medios electrónicos.

8. También se puede presentar la solicitud de forma presencial en el Servicio de Atención a la Ciudadanía, Zuzenean, preferentemente con cita previa, en las Oficinas de Asistencia en Materia de Registro, de acuerdo con lo previsto en los artículos 100, 101 y 102 del Decreto 91/2023, de 20 de junio, de atención integral y multicanal de atención a la ciudadanía y acceso a los servicios públicos por medios electrónicos, así como utilizando los medios de presentación previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 13. *Documentación que ha de acompañar a la solicitud.*

1. A la solicitud habrá de acompañarse una declaración responsable en la que se haga constar que las personas que integran la unidad de convivencia cumplen los requisitos previstos en el presente Decreto.

2. También deberá acompañarse de un certificado de bienes y renta, o equivalente, emitido por la Hacienda Foral.

3. Las personas exentas de acreditar la antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales conforme a lo previsto en el artículo 8, deberán aportar, según los casos:

a) La resolución judicial o documento notarial que acredite la adjudicación de la vivienda objeto de la ejecución hipotecaria o la dación en pago con carácter liberatorio.

b) La resolución judicial de desahucio.

4. Quienes disfruten de estímulos al empleo o cuenten con ingresos finalistas no computables, deberán adjuntar una certificación emitida por la Administración competente en la que conste su cuantía anual en el ejercicio económico de referencia.

5. Quienes soliciten subsidiariamente la prestación económica de vivienda, deberán añadir la documentación que se especifica en el artículo 36.

Artículo 14. *Obtención electrónica de datos y documentos.*

1. Las personas interesadas tienen derecho a no aportar los documentos a que se refieren los artículos 13, 15.3, 36.b.1, 36.e) y 39.c) siempre que no se opongan a que el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda consulte o recabe de otras Administraciones Públicas los que se encuentren disponibles electrónicamente a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto.

2. Los datos y documentos no disponibles electrónicamente a través de las redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto por las Administraciones Públicas, deberán aportarlos las personas solicitantes.

Artículo 15. *Procedimiento de reconocimiento.*

1. El procedimiento para el reconocimiento del derecho subjetivo de acceso se tramitará conforme a lo establecido por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Cuando los miembros de la unidad de convivencia relacionados en la solicitud no coincidan con los miembros de la unidad de convivencia inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, se requerirá a la persona interesada para que o bien rectifique la solicitud, o bien solicite la modificación de la inscripción registral, con suspensión del plazo para resolver conforme a lo previsto en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Durante la instrucción del procedimiento, las Delegaciones Territoriales de Vivienda podrán recabar de las personas solicitantes todos los datos e informes que resulten necesarios para comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Decreto.

4. El órgano competente para resolver será el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses.

6. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitimará a la persona interesada para entenderla estimada por silencio administrativo positivo.

Artículo 16. *Resolución.*

1. La resolución será estimatoria cuando se cumplan todos los requisitos previstos en este Decreto y desestimatoria en caso contrario.

2. Se desestimará la solicitud cuando, tras el requerimiento a que se refiere el artículo 15.2, persista la falta de concordancia entre los miembros de la unidad de convivencia

relacionados en la solicitud y los miembros de la unidad de convivencia inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

3. La resolución estimatoria deberá designar a la persona o personas titulares del derecho subjetivo de acceso y al resto de personas que forman parte de la unidad de convivencia.

4. Cuando se haya solicitado la prestación económica de vivienda como modalidad subsidiaria de satisfacción, la resolución se pronunciará sobre la misma, de conformidad con lo previsto en el capítulo IV de este Decreto.

5. Si se concede la prestación económica de vivienda, la resolución deberá designar a la persona beneficiaria con arreglo a lo previsto en el artículo 37.5.

Artículo 17. *Control e inspección.*

1. Las Delegaciones Territoriales de Vivienda comprobarán periódicamente que las personas titulares siguen cumpliendo los requisitos del derecho subjetivo de acceso, pudiendo requerir a estas la aportación de los documentos acreditativos.

2. Las Delegaciones Territoriales de Vivienda, a través de sus servicios y en los términos previstos en los artículos 79 y siguientes de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, podrán inspeccionar a las personas titulares del derecho subjetivo de acceso al objeto de garantizar el cumplimiento y mantenimiento de las condiciones que motivaron su reconocimiento.

Artículo 18. *Procedimiento de extinción.*

1. El derecho subjetivo de acceso se extinguirá mediante resolución del Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda.

2. La extinción del derecho subjetivo de acceso a solicitud de la persona titular o como consecuencia de la información que esta haya comunicado, se resolverá, previas las comprobaciones que procedan, en el plazo máximo de tres meses.

3. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, legitimará a la persona interesada para entenderla estimada por silencio administrativo positivo.

4. El procedimiento se incoará de oficio cuando se aprecie la posible concurrencia de una causa de extinción, concediendo un plazo de quince días hábiles a la persona interesada para que alegue lo que estime pertinente en relación a la misma.

5. Si la resolución no se dicta y notifica en plazo, se entenderá que el procedimiento ha incurrido en causa de caducidad.

6. Cuando la modalidad de satisfacción del derecho subjetivo de acceso sea la prestación económica de vivienda, el procedimiento de extinción será el previsto en el artículo 45.

CAPÍTULO III

Adjudicación de vivienda o alojamiento dotacional

Artículo 19. *Efectos del reconocimiento del derecho subjetivo de acceso en la modalidad de adjudicación.*

La resolución de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso tiene los siguientes efectos:

a) Confiere a sus titulares el derecho a participar en los procedimientos que lleve a cabo el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda para la adjudicación de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales, en el cupo destinado a la satisfacción del derecho subjetivo de acceso, teniendo en cuenta la adecuación, el orden de puntuación y las prioridades previstas en la normativa sobre acceso al sistema residencial de protección pública.

b) Confiere a sus titulares el acceso a las adjudicaciones de viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» con arreglo a lo previsto en la normativa reguladora del mismo.

Artículo 20. *Inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.*

1. La adjudicación, con arreglo a lo previsto en el artículo anterior, de una vivienda o alojamiento dotacional a las personas titulares del derecho subjetivo de acceso no será causa de baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

2. No obstante, durante el tiempo que dure la ocupación de la vivienda o alojamiento adjudicados, pasarán a la situación de no aptas para nuevas adjudicaciones.

Artículo 21. *Régimen de la adjudicación.*

1. El procedimiento de adjudicación será el previsto en la normativa sobre acceso al sistema residencial de protección pública o a las viviendas incorporadas el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», según los casos.

2. La adjudicación de las viviendas se realizará siempre en régimen de arrendamiento, y en el caso de los alojamientos dotacionales, en régimen de cesión de uso en las condiciones que se establezcan en el acto de adjudicación.

3. La vivienda o alojamiento dotacional habrá de ser destinado exclusivamente a residencia habitual de las personas adjudicatarias, que deberán conservarlo en buen estado en los términos del contrato de arrendamiento o de cesión y de la normativa que le resulte aplicable. Se prohíbe taxativamente el subarriendo total o parcial de las viviendas o alojamientos adjudicados.

4. La Delegación Territorial de Vivienda, a través de sus servicios y en los términos previstos en los artículos 79 y siguientes de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, podrá inspeccionar las viviendas y alojamientos dotacionales adjudicados al objeto de garantizar el cumplimiento y mantenimiento de las condiciones que motivaron su reconocimiento.

Artículo 22. *Renta o canon.*

1. Las viviendas adjudicadas en el ejercicio del derecho subjetivo de acceso conllevarán la obligación de abono de la renta correspondiente por parte de las personas adjudicatarias, además de los gastos que les incumban en calidad de arrendatarias.

2. Los alojamientos dotacionales que se adjudiquen en el ejercicio del derecho subjetivo de acceso conllevarán la obligación de abono del canon pertinente por parte de las personas adjudicatarias de los mismos, además de los gastos que les correspondan.

3. Los importes de las rentas y cánones a que se refieren los párrafos anteriores serán los establecidos en la normativa reguladora de los precios máximos de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales, o en la normativa reguladora del Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», según corresponda.

Artículo 23. *Duración.*

1. La ocupación de una vivienda o alojamiento dotacional con causa en el ejercicio del derecho subjetivo de acceso tendrá la duración establecida en el contrato de arrendamiento o de cesión de uso, mientras subsistan las circunstancias que motivaron su reconocimiento y las personas adjudicatarias cumplan con las obligaciones establecidas en este Decreto y en la normativa que resulte aplicable.

2. Siempre que la normativa aplicable lo permita, al finalizar el plazo de arrendamiento de la vivienda, se renovará el contrato a quienes mantuvieran el derecho subjetivo de acceso y hubieran cumplido sus obligaciones.

3. Cuando no sea posible renovar el contrato de arrendamiento de la vivienda o cuando finalice el plazo de cesión de uso del alojamiento dotacional, quienes mantuvieran el derecho subjetivo de acceso y hubieran cumplido sus obligaciones tendrán derecho a una nueva adjudicación o a la prestación económica de vivienda.

Artículo 24. *Efectos de la extinción.*

1. La extinción del derecho de acceso implica la obligación de desalojar la vivienda o alojamiento dotacional a partir del día siguiente a aquel en que se declare la misma.

2. No obstante, las personas adjudicatarias podrán continuar ocupando la vivienda o el alojamiento dotacional hasta la finalización del contrato de arrendamiento o de cesión, siempre que hayan cumplido todas sus obligaciones.

3. En el caso previsto en el apartado anterior, se adecuará la renta o el canon a las nuevas circunstancias de la unidad de convivencia, por el tiempo que medie entre la extinción del derecho y el efectivo abandono de la vivienda o alojamiento dotacional.

Artículo 25. *Nuevo contrato de arrendamiento de vivienda.*

1. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento de vivienda, si la única causa de extinción del derecho subjetivo de acceso es la superación de los límites de ingresos previstos en el artículo 5, las personas adjudicatarias que cumplan los requisitos exigidos en la normativa reguladora del sistema residencial de protección pública podrán acceder a un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda que ocupaban, en las condiciones previstas por dicha normativa.

2. Lo previsto en este artículo no será de aplicación a los alojamientos dotacionales.

CAPÍTULO IV

Prestación económica de vivienda

Artículo 26. *Naturaleza y carácter.*

1. La prestación económica de vivienda es una prestación periódica que contribuye a que las personas titulares del derecho subjetivo de acceso sufraguen la renta correspondiente a un contrato de arrendamiento, subarriendo o alquiler de habitaciones o la contraprestación económica a que se refiere el artículo 27, mientras no se les adjudique una vivienda o alojamiento dotacional.

2. Deberá destinarse completa y exclusivamente a dicho fin, será intransferible y no podrá:

a) Ofrecerse en garantía de obligaciones.

b) Ser objeto de cesión total o parcial.

c) Ser objeto de compensación o de descuento, salvo para el reintegro de las prestaciones indebidamente percibidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.3.

d) Ser objeto de retención o embargo, salvo en los supuestos y con los límites previstos en la legislación estatal civil y procesal.

3. La prestación económica de vivienda carece de naturaleza subvencional.

Artículo 27. *Alojamientos colectivos.*

A los efectos de este Decreto, son alojamientos colectivos los servicios de alojamiento, centros residenciales, establecimientos de alojamiento u otros que sirvan a idéntico fin que sean considerados como domicilio según la normativa reguladora del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, siempre que exijan una contraprestación económica a las personas que residan en ellos.

Artículo 28. *Alquiler de habitaciones.*

A los efectos de este Decreto, se considera alquiler de habitaciones la cesión parcial de una vivienda, es decir, de alguna de sus dependencias, realizada con carácter oneroso por quienes sean sus propietarios, usufructuarios, titulares del derecho de superficie o de cualquier otro derecho que no sea el arrendamiento.

Artículo 29. *Requisitos.*

1. Podrán acceder a la prestación económica de vivienda las personas titulares del derecho subjetivo de acceso que a la fecha de la solicitud cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) Estar empadronadas y tener su domicilio en una vivienda libre, en régimen de arrendamiento, subarriendo o alquiler de habitaciones, o en un alojamiento colectivo cuya renta o contraprestación económica equivalente supere el 30 % de sus ingresos anuales.

b) Figurar expresamente como parte arrendataria o subarrendataria en el contrato de arrendamiento, subarriendo o alquiler de habitaciones de la vivienda, o como cliente en un documento emitido por el alojamiento colectivo.

c) Abonar la renta o contraprestación económica equivalente mediante transferencia bancaria.

2. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que no existe arrendamiento, subarriendo, alquiler de habitaciones o residencia en alojamiento colectivo a cambio de renta o contraprestación económica equivalente, cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga vínculos familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora de la vivienda o de las habitaciones, con la arrendataria-subarrendadora, con la persona titular del alojamiento colectivo o con cualquiera de los miembros de la unidad convivencial de tales personas.

Artículo 30. *Incompatibilidades.*

1. La percepción de la prestación económica de vivienda es incompatible con cualquier otra prestación, ayuda o subvención que puedan conceder las Administraciones Públicas para atender la misma necesidad de residencia habitual.

2. En especial, la percepción de la prestación económica de vivienda es completamente incompatible con las siguientes:

a) La prestación complementaria de vivienda regulada en la Ley 18/2008 de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, durante el tiempo en que sigan coexistiendo ambas prestaciones, hasta la desaparición de esta última.

b) Las ayudas de emergencia social relacionadas con los gastos de alquiler citados en el apartado 2.a del artículo 51 de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, o norma que la sustituya.

c) Las ayudas del programa Gaztelagun, reguladas por Orden de 26 de abril de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda u Transportes o los programas que lo sustituyan.

d) Las ayudas municipales que contribuyan a cubrir los gastos de alquiler.

Artículo 31. *Concurrencia de titulares y número máximo de prestaciones económicas por vivienda.*

1. En el supuesto de que una misma vivienda fuera compartida por dos o más unidades convivenciales unidas entre sí por lazos de parentesco en los términos regulados en el artículo 25.1 de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, en virtud de subarriendo o alquiler de habitaciones, la prestación económica de vivienda solo se otorgará a una de ellas. Si hubiera dos o más solicitudes que cumplieran los requisitos, se resolverán atendiendo al orden de presentación.

2. En el supuesto de que una misma vivienda fuera compartida por dos o más unidades de convivencia sin relación de parentesco alguna en los términos previstos en el artículo 25.2 de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, en virtud de subarriendo o alquiler de habitaciones, podrán otorgarse, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente Decreto, hasta un máximo de dos prestaciones económicas de vivienda. Si hubiera más de dos solicitudes, se resolverán atendiendo al orden de presentación.

3. Para la concesión de dos prestaciones económicas de vivienda conforme a lo previsto en el apartado anterior, será requisito indispensable que cada unidad de convivencia disponga de su propio contrato de arrendamiento, subarriendo o alquiler de habitaciones. El coarriendo por parte de dos o más unidades convivenciales dará lugar a la concesión de una sola prestación económica de vivienda. Si hubiera más de una solicitud, se resolverán atendiendo al orden de presentación.

4. No se permitirá que la vivienda incurra en sobreocupación ni que una habitación sea compartida por más de una unidad convivencial.

5. La residencia de una familia numerosa en una vivienda no se considerará sobreocupación.

6. En el caso de los alojamientos colectivos, el límite máximo de prestaciones económicas de vivienda será el equivalente al número de habitaciones o partes susceptibles de uso independiente que tengan autorizado.

Artículo 32. *Cuantía máxima.*

1. La cuantía máxima mensual de la prestación económica de vivienda es de 300 euros a lo largo de los doce meses de cada año natural.

2. La referida cuantía en ningún caso será superior a la de la renta o contraprestación económica equivalente que figure en el contrato de arrendamiento, subarriendo, alquiler de habitaciones o alojamiento colectivo.

3. En los casos de concesión de dos prestaciones económicas en una misma vivienda por existir un subarriendo, la suma de sus cuantías no excederá del importe de la renta que conste en el contrato de arrendamiento.

Artículo 33. *Gestión.*

1. La gestión de la prestación económica de vivienda corresponderá a las Delegaciones Territoriales de Vivienda.

2. No obstante, la sociedad pública Alokabide, S.A., colaborará en la gestión realizando las actuaciones previstas en los artículos siguientes.

Artículo 34. *Actuaciones de la sociedad pública Alokabide, S.A.*

1. La sociedad pública Alokabide, S.A. en ningún caso dispondrá de facultades que impliquen el ejercicio de autoridad pública.

2. La sociedad pública Alokabide, S.A. llevará a cabo las siguientes actuaciones:

a) Facilitar a las personas solicitantes y beneficiarias información y asesoramiento no presencial sobre la prestación económica de vivienda, sin perjuicio de las funciones que corresponden al Servicio de Atención a la Ciudadanía, Zuzenean.

b) Realizar los pagos mensuales de la prestación económica de vivienda a las personas beneficiarias.

c) Verificar que las personas beneficiarias presentan semestralmente la documentación a que se refieren los apartados b) y c) del artículo 39, y revisarla en orden a la comprobación mencionada en el apartado siguiente.

d) Colaborar con las Delegaciones Territoriales de Vivienda en la comprobación periódica de que las personas beneficiarias siguen cumpliendo los requisitos para percibir las prestaciones económicas de vivienda.

e) Verificar que se ingresan en periodo voluntario las prestaciones que hayan sido declaradas como indebidamente percibidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.

Artículo 35. *Solicitud.*

1. La prestación económica de vivienda se deberá solicitar cumplimentando el apartado específicamente destinado a tal fin en la solicitud de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso, conforme al modelo previsto en el artículo 12.

2. En este apartado deberá designarse a la persona de la unidad de convivencia que vaya a figurar como beneficiaria de la prestación económica de vivienda, así como el número de cuenta bancaria en que se ingresará la prestación económica de vivienda.

Artículo 36. *Documentación que ha de acompañar a la solicitud.*

A la solicitud habrá de acompañarse la siguiente documentación:

a) Declaración responsable en la que conste si las personas que componen la unidad de convivencia perciben alguna ayuda, económica o en especie, que tenga como objeto principal o subsidiario satisfacer su necesidad de vivienda y, en su caso, la documentación acreditativa.

b) Copia del contrato relativo a la vivienda o alojamiento colectivo, que deberá responder a una de las siguientes modalidades:

1. Contrato de arrendamiento de la vivienda, en el que se incluyan, al menos, los contenidos a que se refiere el artículo 37 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
2. Contrato de subarriendo, con el consentimiento escrito de la parte arrendadora, junto con el contrato de arrendamiento del que traiga causa.
3. Contrato de alquiler de habitaciones.
4. Contrato de alojamiento colectivo o documento de valor jurídico equivalente.

c) Declaración responsable sobre la existencia o inexistencia de vínculos familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora de la vivienda o de las habitaciones, con la persona titular del alojamiento colectivo o con cualquiera de los miembros de la unidad convivencial de tales personas.

d) Justificante del abono de la última mensualidad de renta o contraprestación económica equivalente mediante transferencia bancaria, en el que deberán constar, al menos, los datos de las personas ordenante y beneficiaria, el mes y el año de la renta o contraprestación económica equivalente abonada, los números de cuenta de origen y de destino, el importe de la transferencia y la validación de la entidad financiera que garantice de manera fehaciente que la operación se ha realizado.

e) Certificado o volante actualizado de empadronamiento de la unidad convivencial solicitante, en el que consten todas las personas residentes en la vivienda o en la parte del alojamiento colectivo utilizada de manera independiente, así como las fechas de empadronamiento de todas ellas. En su defecto, los certificados o volantes de empadronamiento individuales y actualizados correspondientes a cada una de las personas residentes en la vivienda o en la parte del alojamiento colectivo utilizada de manera independiente, con indicación en los mismos del número total de personas residentes.

Se entenderá por certificado o volante actualizado el que haya sido emitido, como máximo, dos meses antes de la fecha de presentación de la solicitud.

f) Acreditación de la superficie útil de la vivienda, para lo que se admitirá cualquier medio de prueba válido en derecho.

g) Certificado de titularidad de la cuenta bancaria mencionada en el artículo 35.2.

Artículo 37. *Procedimiento y resolución.*

1. El procedimiento de concesión de la prestación económica de vivienda será el previsto en el artículo 15.

2. La concesión y, en su caso, los pagos de la prestación económica de vivienda quedarán condicionados a la terminación de cualquier procedimiento de reintegro o sancionador iniciado por el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda que se encuentre en tramitación en relación con dicha prestación.

3. La resolución será desestimatoria cuando la unidad de convivencia esté percibiendo cualquiera de las prestaciones, ayudas o subvenciones mencionadas en el artículo 30, a excepción de las ayudas de emergencia social o las ayudas municipales que contribuyan a cubrir los gastos de alquiler a que se refieren los apartados 2.b) y 2.d) de dicho artículo 30.

4. También será desestimatoria cuando en los certificados o volantes actualizados de empadronamiento mencionados en el artículo 36.e) no figuren inscritas todas las personas que constituyen la unidad convivencial o cuando la renta anual o contraprestación económica equivalente de la vivienda, habitación o alojamiento colectivo supere los ingresos anuales de esta.

5. La resolución estimatoria deberá designar a la persona beneficiaria de la prestación económica de vivienda.

6. Las resoluciones estimatorias se comunicarán a los ayuntamientos en que se hallen empadronadas las personas beneficiarias, a fin de que procedan a la extinción de las ayudas de emergencia social o las ayudas municipales que contribuyan a cubrir los gastos de alquiler a que se refieren los apartados 2.b) y 2.d) del artículo 30.

Artículo 38. *Fecha de efectos económicos y pago de la prestación.*

1. La resolución de concesión de la prestación económica de vivienda surtirá efectos económicos desde el día uno del mes siguiente a la fecha de la presentación de la solicitud.

2. Su abono se ordenará a partir de la fecha de concesión de la prestación económica de vivienda.

3. El pago lo realizará la sociedad pública Alokabide, S.A. por mensualidades vencidas en la cuenta bancaria de la persona beneficiaria designada en la solicitud.

4. Las personas beneficiarias de la prestación económica de vivienda que resulten posteriormente adjudicatarias de una vivienda o alojamiento dotacional podrán continuar en su percepción hasta la fecha de la firma del contrato de arrendamiento de la vivienda o de cesión de uso del alojamiento que se les hubiere adjudicado.

Artículo 39. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

Además de las previstas en el artículo 11, las personas beneficiarias de la prestación económica de vivienda tendrán las siguientes obligaciones:

a) Comunicar en un mes a la Delegación Territorial de Vivienda cualquier cambio de las circunstancias que dieron lugar a su concesión, especialmente las previstas en los artículos 29 y 30, el cambio de domicilio y la modificación del contrato de arrendamiento, subarriendo, alquiler de habitaciones o alojamiento colectivo.

b) Presentar semestralmente, antes del día 20 del mes correspondiente, los justificantes de abono de la renta o de la contraprestación económica equivalente mediante transferencia bancaria, con los datos especificados en el artículo 36.d).

c) Presentar semestralmente, antes del día 20 del mes correspondiente, los certificados o volantes de empadronamiento previstos en el artículo 36.e).

d) Someterse a las actuaciones de comprobación que lleven a cabo tanto la sociedad pública Alokabide, S.A. como las Delegaciones Territoriales de Vivienda.

e) Reintegrar las prestaciones económicas de vivienda indebidamente percibidas.

Artículo 40. *Control e inspección.*

1. Las Delegaciones Territoriales de Vivienda y la sociedad pública Alokabide, S.A. comprobarán periódicamente que las personas beneficiarias siguen cumpliendo los requisitos para percibir la prestación económica de vivienda, pudiendo requerir a estas la aportación de los documentos acreditativos.

2. Las Delegaciones Territoriales de Vivienda, a través de sus servicios y en los términos previstos en los artículos 79 y siguientes de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, podrán inspeccionar a las personas beneficiarias de la prestación económica de vivienda al objeto de garantizar el cumplimiento y mantenimiento de las condiciones que motivaron su reconocimiento.

Artículo 41. *Modificación de la cuantía.*

1. La variación de los importes de la renta o contraprestación económica equivalente dará lugar a la modificación de la cuantía de la prestación económica de vivienda, siempre con el límite máximo previsto en el artículo 32.

2. Los efectos de la modificación se aplican a partir del día uno del mes siguiente al de la fecha en que esta se produzca.

3. La variación de los importes quedará acreditada mediante cualquier registro informativo o documental válido en derecho resultante de la documentación obligatoria regularmente aportada por las personas beneficiarias en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 39, o como resultado de las labores de control e inspección previstas en el artículo 40.

Artículo 42. *Suspensión.*

1. La prestación económica de vivienda se suspenderá cuando las personas beneficiarias incumplan las obligaciones establecidas en los apartados a), b) y c) del artículo 39.

2. La suspensión se mantendrá mientras dure el incumplimiento, con un máximo de seis meses.

3. La prestación económica de vivienda se suspenderá mediante resolución del Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda.

4. La prestación económica de vivienda se suspenderá el día uno del mes siguiente a aquel en que se haya producido el incumplimiento y se reanudará el día uno del mes siguiente a aquel en que haya finalizado el incumplimiento, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 45.6.

Artículo 43. *Extinción.*

1. La prestación económica de vivienda se extinguirá al extinguirse el derecho subjetivo de acceso reconocido a las personas beneficiarias, conforme a lo previsto en el artículo 10.

2. También se extinguirá al adjudicarse una vivienda o alojamiento dotacional a las personas beneficiarias.

3. Se extinguirá, además, en los casos siguientes:

a) Cuando las personas beneficiarias dejen de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 29.

b) Cuando las personas beneficiarias comiencen a percibir una prestación, ayuda o subvención de las previstas en el artículo 30.

c) Cuando las personas beneficiarias incumplan las obligaciones establecidas en los apartados d) y e) del artículo 39.

d) Cuando finalice el plazo máximo de seis meses de suspensión previsto en el artículo 42.2 y las personas beneficiarias sigan incumpliendo las obligaciones establecidas en los apartados a), b) y c) del artículo 39.

e) Cuando se compruebe la falsedad, omisión o inexactitud de los datos consignados en la solicitud o en la documentación aportada junto con ella o a requerimiento de las Delegaciones Territoriales de Vivienda y la sociedad pública Alokabide, S.A.

4. La prestación económica de vivienda se extinguirá el día uno del mes siguiente a aquel en que concurran las causas de la extinción.

Artículo 44. *Continuidad.*

En caso de fallecimiento de la persona beneficiaria, las unidades de convivencia pluripersonales continuarán percibiendo la prestación económica de vivienda en tanto sigan cumpliendo los requisitos, sin perjuicio de las modificaciones que resulten procedentes.

Artículo 45. *Procedimiento de modificación y extinción.*

1. La prestación económica de vivienda se modificará y se extinguirá mediante resolución del Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda.

2. La modificación o extinción de la prestación económica de vivienda a solicitud de la persona titular del derecho subjetivo de acceso o de la persona beneficiaria de la prestación económica de vivienda o como consecuencia de la información que estas hayan comunicado, se resolverá, previas las comprobaciones que procedan, en el plazo máximo de tres meses.

3. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, legitimará a la persona interesada para entenderla estimada por silencio administrativo positivo.

4. El procedimiento se incoará de oficio cuando se aprecie la posible concurrencia de una causa de modificación o extinción, concediendo un plazo de quince días hábiles a la persona interesada para que alegue lo que estime pertinente en relación a la misma.

5. En el acto de incoación, el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda podrá suspender cautelarmente el pago de la prestación económica de vivienda hasta la terminación del mismo.

6. La suspensión cautelar se acordará siempre en los casos previstos en el artículo 43.3.d).

7. En el plazo de seis meses desde la incoación, se dictará la pertinente resolución de modificación, extinción o mantenimiento de la prestación económica de vivienda y, en su

caso, el abono de las mensualidades correspondientes al período de suspensión cautelar del pago.

8. Si la resolución no se dicta y notifica en plazo, se entenderá que el procedimiento ha incurrido en causa de caducidad.

Artículo 46. *Reintegro de las prestaciones indebidamente recibidas.*

1. Se consideran indebidamente percibidas las prestaciones económicas de vivienda obtenidas o conservadas mediante la omisión, ocultación o falsedad en la información aportada en la solicitud, en la documentación adjunta a esta o en la documentación de aportación semestral, así como por la omisión de las comunicaciones previstas en los artículos 11 y 39.

2. La obligación de reintegrar las prestaciones indebidamente percibidas podrá declararse en la resolución de suspensión, modificación o extinción de la prestación económica de vivienda, en la resolución de un procedimiento sancionador, o en una resolución específicamente destinada a tal fin.

3. El reintegro se llevará a cabo por compensación, descontando la cuantía adeudada del importe de los futuros pagos de la prestación económica de vivienda, salvo que este sea insuficiente para hacer frente al reintegro, la prestación económica de vivienda se haya extinguido o la persona beneficiaria se oponga expresamente.

4. La resolución que declare la obligación de reintegrar las prestaciones indebidamente percibidas fijará el importe del reintegro, el plazo máximo del que dispondrá la persona interesada para hacerlo efectivo, así como el número y cuantía de las devoluciones mensuales a realizar.

5. Una vez dictada la resolución que declare la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, la sociedad pública Alokabide, S.A. verificará su ingreso dentro del periodo voluntario.

6. No obstante, la gestión recaudatoria de los reintegros de prestaciones indebidamente percibidas corresponde a las Delegaciones Territoriales de Vivienda.

7. En lo no previsto expresamente en este capítulo, será de aplicación el Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación de la Hacienda General del País Vasco, a excepción de su artículo 108.

Disposición adicional. *Normativa sobre acceso al sistema residencial protegido.*

1. Las referencias del presente Decreto a la normativa sobre acceso al sistema residencial protegido se entienden realizadas a las siguientes disposiciones:

– Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

– Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

– Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

– Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

– Las que sustituyan a las anteriores.

2. Lo dispuesto en este decreto debe ser interpretado con arreglo a lo previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y en las disposiciones citadas en el apartado anterior, salvo en los casos de mención expresa a otra normativa.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los procedimientos.*

El presente Decreto será de aplicación a los procedimientos de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso que se inicien a partir de su entrada en vigor. Los

procedimientos iniciados con anterioridad se regirán, a todos los efectos, por la normativa precedente.

Disposición transitoria segunda. *Prestación complementaria de vivienda.*

1. Las prestaciones complementarias de vivienda reconocidas de acuerdo a lo previsto en la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, que permanezcan vigentes a la fecha de la entrada en vigor de este decreto, se mantendrán en los términos de la citada normativa y de la resolución por las que hubiesen sido reconocidas.

2. Las prestaciones complementarias de vivienda que permanezcan vigentes a la entrada en vigor de este decreto y que vengan siendo gestionadas por el organismo autónomo administrativo Lanbide-Servicio Vasco de Empleo, seguirán siendo tramitadas, modificadas y extinguidas, cuando proceda, por el mencionado organismo autónomo conforme a su propia normativa y estatutos.

3. A partir de la entrada en vigor del presente Decreto no se reconocerán nuevas prestaciones complementarias de vivienda.

Disposición transitoria tercera. *Percepción automática de la prestación económica de vivienda y régimen de acceso al reconocimiento del derecho subjetivo para las personas perceptoras de la prestación complementaria de vivienda.*

1. Durante los veinticuatro meses posteriores a la entrada en vigor de este Decreto, las personas perceptoras de la prestación complementaria de vivienda que vean extinguida esta a consecuencia de la finalización de su periodo de vigencia, pasarán a percibir la prestación económica de vivienda de forma automática y sin interrupción, en las condiciones establecidas en esta disposición transitoria.

2. Lanbide-Servicio Vasco de Empleo comunicará a las personas perceptoras, con una antelación máxima de tres meses, la extinción de la prestación complementaria de vivienda y el acceso automático a la prestación económica de vivienda.

3. Lanbide-Servicio Vasco de Empleo enviará todos los meses al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda la relación de personas a las que se les ha extinguido la prestación complementaria de vivienda, junto con todos los datos necesarios para la correcta gestión del derecho subjetivo de acceso y de la prestación económica de vivienda.

4. La prestación económica de vivienda de acceso automático se abonará desde el día uno del mes siguiente a la fecha de extinción de la prestación complementaria de vivienda y tendrá una duración máxima e improrrogable de un año.

5. El pago se realizará en la misma cuenta bancaria en la que se percibía la prestación complementaria de vivienda.

6. Las personas perceptoras de la prestación económica de vivienda automática deberán solicitar el reconocimiento del derecho subjetivo de acceso y, en su caso, la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, conforme a lo previsto en los apartados 9 a 14 de esta disposición transitoria, en el plazo que les conceda la Delegación Territorial de Vivienda.

7. La prestación económica de vivienda automática se extinguirá cuando finalice el plazo concedido por la Delegación Territorial de Vivienda sin haberse solicitado dicho reconocimiento o cuando, habiéndose solicitado, se dicte la resolución correspondiente.

8. En todo caso, transcurrido un año desde la extinción de la prestación complementaria de vivienda sin haberse resuelto la solicitud de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso, la percepción automática de la prestación económica de vivienda finalizará tras el abono de la duodécima mensualidad.

9. Las personas perceptoras de la prestación económica de vivienda automática deberán solicitar el reconocimiento del derecho subjetivo de acceso, con arreglo a lo previsto en el Capítulo II de este Decreto.

10. Las que no estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, deberán solicitar la inscripción con carácter previo o simultáneo al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso.

11. Durante los tres años posteriores a la fecha de presentación de la solicitud, no se exigirá a estas personas la antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales a que se refiere el artículo 3.1.f).

12. En todo caso, las personas a que se refieren los apartados 9, 10 y 11 de esta disposición transitoria tendrán que acreditar tres años ininterrumpidos de empadronamiento en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

13. A quienes soliciten de manera subsidiaria la prestación económica de vivienda al amparo de lo establecido en esta disposición, no se les exigirá el justificante del abono de la renta o contraprestación económica equivalente mencionado en el artículo 36.d). En su lugar, se les exigirá la misma documentación justificativa que presentaban mientras percibían la prestación complementaria de vivienda.

14. Las personas a las que se les reconozca la prestación económica de vivienda con arreglo a lo establecido en esta disposición, durante los seis meses posteriores al reconocimiento podrán seguir abonando la renta o contraprestación económica equivalente, y justificar dicho abono, del mismo modo en que lo vinieran haciendo mientras percibían la prestación complementaria de vivienda. Finalizado el plazo de seis meses, se les exigirá el cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 39.b).

Disposición transitoria cuarta. *Régimen transitorio de acceso al reconocimiento del derecho subjetivo para las personas perceptoras del ingreso mínimo vital.*

1. Las personas que a la entrada en vigor de este Decreto acrediten estar percibiendo el ingreso mínimo vital establecido por la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, y que no puedan acogerse a lo previsto en la disposición transitoria tercera por no ser perceptoras de la prestación complementaria de vivienda, podrán acceder al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso en los términos de la presente disposición transitoria siempre que lo soliciten el plazo máximo de un año desde dicha entrada en vigor.

2. Las que no estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, deberán solicitar la inscripción con carácter previo o simultáneo al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso.

3. Durante los tres años posteriores a la fecha de presentación de la solicitud, no se exigirá a estas personas la antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales a que se refiere el artículo 3.1.f).

4. En todo caso, las personas a que se refieren los apartados anteriores tendrán que acreditar tres años ininterrumpidos de empadronamiento en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Disposición transitoria quinta. *Régimen transitorio de acceso al reconocimiento del derecho subjetivo para las personas perceptoras de ayudas de emergencia social.*

1. Las personas que a la entrada en vigor de este Decreto acrediten estar percibiendo ayudas de emergencia social relacionadas con los gastos de alquiler citados en el apartado 2.a del artículo 51 de la Ley 14/2022 de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, podrán acceder al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso en los términos de la presente disposición transitoria siempre que lo soliciten el plazo máximo de un año desde dicha entrada en vigor.

2. Las que no estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, deberán solicitar la inscripción con carácter previo o simultáneo al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso.

3. Durante los tres años posteriores a la fecha de presentación de la solicitud, no se exigirá a estas personas la antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales a que se refiere el artículo 3.1.f).

4. En todo caso, las personas a que se refieren los apartados anteriores tendrán que acreditar tres años ininterrumpidos de empadronamiento en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Disposición derogatoria. *Derogación del Decreto 2/2010, de 12 de enero, de la prestación complementaria de vivienda.*

Sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias segunda y tercera, queda derogado el Decreto 2/2010, de 12 de enero, de la prestación complementaria de vivienda.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.*

1. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 17, que quedan redactados como sigue:

«1. Para acceder a una vivienda de protección oficial en propiedad o en derecho de superficie, todas las personas que constituyen la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo en las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

2. Para acceder a una vivienda de protección oficial en arrendamiento, todas las personas que constituyen la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo en las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo».

2. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, con la siguiente redacción:

«Los límites de ingresos máximos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial, se actualizarán el día 1 de enero de cada año teniendo en cuenta la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización.

Excepcionalmente y solo para el primer año, la actualización se practicará desde el día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial del País Vasco del Decreto regulador del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda, aplicando un porcentaje de incremento del 8,5 %».

3. Se modifica el apartado 1 del artículo 22, que tendrá la siguiente redacción:

«Para el acceso en compra, se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda de protección pública. Para el acceso en alquiler, se tendrán en cuenta como perceptoras de ingresos computables a todas aquellas personas mayores de edad cuya capacidad no haya sido modificada judicialmente y que formen parte de la unidad convivencial».

Disposición final segunda. *Modificación de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.*

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 8, que queda redactado como sigue:

«1. Las personas físicas o unidades convivenciales podrán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de compra o en régimen de arrendamiento, siempre que en la fecha de la solicitud cumplan los requisitos previstos por la normativa vigente para el acceso a tales viviendas, a excepción de los ingresos mínimos previstos para el alquiler».

2. Se modifica el artículo 9, que queda redactado como sigue:

«Artículo 9. *Necesidad de vivienda: regla general.*

1. Para acceder al sistema residencial protegido en régimen de propiedad o derecho de superficie, todas las personas que constituyen la unidad convivencial deben carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo.

2. Para acceder al sistema residencial protegido en régimen de arrendamiento, todas las personas que constituyen la unidad convivencial deben carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo».

3. Se añade un nuevo artículo 9 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 9 bis. *Necesidad de vivienda: supuestos excepcionales.*

1. Podrán acceder al sistema residencial protegido quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo, o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una vivienda que esté ubicada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, siempre que la subsanación de las deficiencias de habitabilidad no sea técnica o económicamente viable.

b) Que su superficie útil sea inferior a 15 metros cuadrados por cada persona que forme parte de la unidad convivencial, considerándose a estos efectos que la unidad convivencial está formada por quien vaya a acceder a la vivienda en propiedad, derecho de superficie o arrendamiento, sus descendientes y las personas sometidas a su tutela, junto con las personas ascendientes empadronadas en su domicilio con una antelación mínima de un año.

c) Que, tras un proceso de separación, divorcio o extinción de pareja de hecho, su uso exclusivo haya sido adjudicado al otro cónyuge o miembro de la pareja por sentencia judicial firme, convenio regulador aprobado por sentencia judicial firme o escritura pública, en caso de separación o divorcio notarial.

2. También podrán acceder al sistema residencial protegido quienes siendo mayores de 65 años o personas con movilidad reducida permanente o conviviendo con un hijo o hija con movilidad reducida permanente, sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una vivienda que no cumpla con las condiciones técnicas de accesibilidad establecidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o esté ubicada en un edificio que no las cumpla.

3. Igualmente podrán acceder al sistema residencial protegido quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una o más viviendas en un porcentaje no superior al 50 %, siempre que hayan sido adquiridas por herencia, legado o donación, que el valor total de mercado de todas las participaciones no exceda de 75.000 euros, y que ninguna de esas viviendas constituya su domicilio habitual.

4. No podrán acceder al sistema residencial protegido quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea de más de una vivienda, aunque todas ellas estén en alguna de las circunstancias previstas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

5. Sí podrán acceder quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una vivienda que se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en el apartado 1 o en el apartado 2 y otra u otras que se encuentren en la circunstancia prevista en el apartado 3».

4. Se modifica el apartado 1 del artículo 16, que queda redactado como sigue:

«1. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda tendrá un plazo de validez de dos años, excepto para las personas titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda, que continuarán inscritas mientras este derecho se mantenga».

5. Se suprime el artículo 10, relativo a requisitos para las personas extranjeras.
6. Se modifica la letra c) del apartado 1 del artículo 51, que tendrá la siguiente redacción:

«c) Antigüedad de la inscripción como solicitante de alquiler en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Se otorgará 1 punto por cada año de inscripción del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad, con un máximo de 7 puntos».

Disposición final tercera. *Salvaguardia del rango de disposiciones reglamentarias.*

Se mantiene el rango de orden de los artículos 8.1, 9, 9 bis, 16.1 y 51.1.c) de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, modificados por la disposición final segunda de este Decreto.

En consecuencia, podrá ser modificado por una norma de ese mismo rango.

Disposición final cuarta. *Actualización de importes.*

Las cuantías económicas previstas en los artículos 5 y 32 de este Decreto para los límites máximos de los ingresos y para la prestación económica de vivienda, respectivamente, se actualizarán por orden de la Consejera o Consejero del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda. Los citados limites serán coherentes con las actualizaciones de límites de ingresos que se realicen desde el Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día 2 de abril de 2024, excepto el apartado 1 del artículo 5, el artículo 32, los apartados 1 y 2 de la disposición final primera y las disposiciones finales segunda a cuarta, que lo harán el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

§ 6

Orden de 14 septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 187, de 30 de septiembre de 2011
Última modificación: 14 de julio de 2022
Referencia: BOPV-p-2011-90256

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, establece en su artículo 16 los requisitos necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial, siendo su apartado primero d) el que recoge la obligatoriedad de cumplir con unos ingresos máximos y mínimos que se determinarán normativamente.

El artículo 19 del citado Decreto de 39/2008, de 4 de marzo, vino a regular originariamente unas cuantías máximas y mínimas de ingresos, estableciendo en su apartado 2 que «los límites de ingresos previstos podrán ser actualizados mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales». Así, los límites de ingresos fueron modificados por la Orden de 8 de septiembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de actualización de ingresos ponderados exigibles para acceso a vivienda de protección oficial, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco de 8 de septiembre de 2008, con objeto de adecuar las cantidades a la realidad económica y de vivienda oficial y dar una mejor cobertura a los demandantes de vivienda que por sus ingresos pudieran quedar fuera del mercado libre de vivienda en dicho momento. El artículo 2 de la referida Orden estableció los siguientes límites de ingresos anuales ponderados:

a) Para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial: 3.000 a 22.000 euros.

b) Para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: 9.000 a 22.000 euros.

c) Para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general y de alojamientos dotacionales: 3.000 a 35.000 euros.

d) Para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: 9000 a 35.000 euros.

e) Para compra y alquiler de viviendas tasadas autonómicas: 12.000 a 45.500 euros.

Ahora bien, los límites de precios citados no han sido revisados en los últimos años habiendo quedado claramente desfasados de la realidad social, económica y de vivienda protegida actual, siendo pertinente su revisión con objeto de que no queden excluidos de la condición de beneficiarios de vivienda de protección oficial aquellos demandantes de vivienda que por sus circunstancias socio-económicas queden fuera del mercado libre de

vivienda. Para ello, ha sido necesario evaluar previamente las necesidades de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, partiendo del análisis de las características sociodemográficas, económicas y residenciales de cada uno de los colectivos demandantes de vivienda protegida.

Por tanto, esta revisión se hace en el actual contexto socio-económico, a partir de las necesidades de vivienda y de las dificultades de acceso a la misma que afectan a los ciudadanos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tomando como referencia los recientes análisis de colectivos específicos de demandantes de vivienda realizados por el Observatorio Vasco de la Vivienda.

Se debe señalar también que la formulación y tramitación de esta Orden se ha sujetado a los señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de género aprobadas por Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.a) del Decreto 607/2009, de 24 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, en relación con el artículo 19.2 y la Disposición Final Primera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de la presente Orden el desarrollo del artículo 19.2 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, con objeto de actualizar los límites de ingresos previstos para el acceso a la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 2. *Ingresos anuales ponderados.*

Los límites mínimos y máximos de ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

a) para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial: desde 3.000 a 25.000 euros.

b) para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: desde 9.000 a 25.000 euros.

c) para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general: desde 9.000 a 39.000 euros.

d) para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: desde 12.000 a 39.000 euros.

e) para compra y alquiler de viviendas tasadas autonómicas: desde 15.000 a 50.000 euros.

f) para acceso a los alojamientos dotacionales: desde 3.000 a 39.000 euros.

g) para acceso a viviendas en régimen de cesión de uso: desde 15.000 a 39.000 euros.

Disposición transitoria.

No serán de aplicación los límites de ingresos máximos establecidos en la presente Orden, sino que se regirán por la normativa que les afectara en cada caso, los expedientes derivados de los siguientes procedimientos:

– Procedimientos de adjudicación en los que la Orden de inicio haya sido publicada en el BOPV con anterioridad a la entrada en vigor de esta Orden.

– Procedimientos de adjudicación de Ayuntamientos en los que las bases municipales reguladoras hayan sido aprobadas por parte del órgano competente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Orden.

– Procedimientos de adjudicación de promotores privados, cooperativas, comunidades de bienes o promoción para uso propio en los que el expediente de promoción cuente con calificación provisional con anterioridad a la entrada en vigor de esta Orden.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Orden de 8 de septiembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de actualización de ingresos ponderados exigibles para acceso a vivienda de protección oficial.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

§ 7

Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 211, de 31 de diciembre de 2012
Última modificación: 25 de octubre de 2023
Referencia: BOPV-p-2012-90255

Uno de los objetivos principales de la política social del Gobierno Vasco es solucionar el problema de la vivienda en Euskadi. Para ello debe satisfacer las nuevas exigencias y objetivos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 aprobado por el Consejo de Gobierno en su sesión de 28 de diciembre de 2010. Entre las múltiples cuestiones que es preciso abordar de cara a la consecución de ese objetivo está la de armonizar simplificar, modernizar y agilizar el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción oficial y el Registro de solicitantes de vivienda, con el propósito de responder de forma efectiva a las necesidades reales de la demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, poniendo a disposición de la ciudadanía, de los poderes públicos y de los agentes que operan en el ámbito de las viviendas de protección oficial, instrumentos más adecuados y modernos que les permitan agilizar la toma de decisiones.

Es competencia del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide captar la demanda actualizada existente en materia de vivienda de protección oficial en Euskadi, al objeto de proporcionar la información estratégica precisa que permita acometer, con eficacia y coordinación, la planificación y programación de los diferentes planes públicos de intervención en los mercados de materia de vivienda y suelo, para resolver las necesidades sociales existentes en cada momento.

El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide es también el encargado de examinar y requerir la acreditación de los requisitos exigidos a los ciudadanos demandantes de vivienda. Finalmente, le corresponde diseñar y llevar a cabo los procedimientos de adjudicación de viviendas del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

La herramienta fundamental con la que cuenta para desarrollar estos cometidos es el Registro de Solicitantes de Vivienda. De ahí que la presente norma incida muy especialmente en su modernización y en la mejora de su funcionamiento, aunque sin olvidar la de los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.

Las viviendas de protección oficial y las viviendas tasadas municipales son los dos tipos de viviendas de protección pública. Junto a ellas se encuentran los alojamientos dotacionales que, sin tener el carácter de vivienda, también satisfacen las necesidades residenciales de sus moradores.

Además, la Comunidad Autónoma del País Vasco impulsa programas de alquiler de viviendas libres en unas condiciones ventajosas para las personas inquilinas.

Por lo tanto, para dotar al Registro de Solicitantes de Vivienda de la máxima eficacia, lo lógico es no fragmentar toda esta demanda dejando fuera del mismo a quienes solicitan algunas categorías de vivienda. Ahora bien, la incorporación de la demanda de viviendas tasadas municipales y alojamientos dotacionales de régimen municipal al Registro de Solicitantes de Vivienda depende de la voluntad de los Ayuntamientos. Simplemente cabe ofrecerles tal posibilidad.

En cambio, el procedimiento de adjudicación debe ser distinto para cada categoría de alojamiento protegido, en atención a las características que le son propias. También en este campo se respeta la autonomía municipal, dejando en manos de los Ayuntamientos la regulación de sus ámbitos competenciales.

Por otra parte, cumpliendo el compromiso social del Gobierno Vasco en materia de vivienda, mediante esta Orden se crea una auténtica red social de garantía en última instancia a la emergente realidad de la exclusión social derivada de los procesos de ejecución hipotecaria a la que se ven abocados demasiadas personas en nuestro país. Para ello se configura una respuesta excepcional, desde el parque público de vivienda en alquiler.

Se trata del último eslabón del servicio de ayuda al sobreendeudamiento familiar constituido por el Gobierno Vasco en mayo de 2012 e implica la movilización de los siempre escasos recursos públicos en la materia, para no dejar a nadie literalmente en la calle como resultado de los procesos de ejecución hipotecaria iniciados por las entidades acreedoras contra los deudores de buena fe, por causas sobrevenidas y en una serie de supuestos tasados.

Partiendo de estas premisas, esta Orden pretende:

1. Actualizar el Registro de Solicitantes de Vivienda, incidiendo en su doble faceta como:

1) Herramienta que proporciona de la forma más eficaz y actualizada posible los datos precisos para la gestión y adjudicación de todo tipo de alojamientos protegidos, garantizando al mismo tiempo la igualdad y concurrencia en el acceso, a las personas que reúnan los requisitos previstos normativamente.

2) Instrumento eficaz que permite realizar un análisis cierto y riguroso de la demanda. El Registro de Solicitantes de Vivienda se gestionará a través de una aplicación informática que haga ágiles y transparentes los mecanismos previstos, tanto para seguridad jurídica de los ciudadanos como para la gestión de los promotores de vivienda en régimen de protección. Los solicitantes deberán decidir su inscripción bien en régimen de compra o bien en régimen de alquiler, debiendo adjuntar una declaración responsable del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la normativa vigente.

2. Modificar la regulación de los procedimientos de selección y adjudicación de las viviendas de protección oficial para adaptarla a las circunstancias actuales del mercado crediticio y de las propias personas demandantes, tan diferentes de las existentes en el momento en que se aprobó la normativa anteriormente vigente.

Se trata de que coadyuven, de la forma más ágil posible, a dar salida en el mercado a las viviendas de protección oficial de las distintas promociones, ya sea en primeras, en segundas o en posteriores adjudicaciones. Se incorporarán a los procedimientos de concurrencia para la adjudicación de cada promoción de viviendas de protección oficial, los solicitantes inscritos en el Registro que voluntariamente lo decidan, lo que, sin duda, reducirá el elevado volumen de renuncias que últimamente se viene registrando. Para la selección y asignación de viviendas, se utilizará el sistema de sorteo si la promoción es en régimen de compra, o el sistema de baremación si el régimen de acceso es en alquiler o si se trata de alojamientos dotacionales de régimen autonómico. Se prevé la creación de listas de espera para cada promoción y, una vez agotadas estas, en ciertos supuestos, quedará habilitado un proceso de libre adjudicación, siempre y cuando se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda protegida.

3. Regular las condiciones aplicables a la red social de garantía en última instancia para los casos de ejecución hipotecaria que deriven en situaciones de grave riesgo de exclusión social, movilizando para ello el parque público de viviendas en alquiler.

Se debe señalar también que la formulación y tramitación de esta norma se ha sujetado a los señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de genero aprobadas por Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, dispongo:

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente orden tiene por objeto:

a) Regular el Registro de Solicitantes de Vivienda.

b) Regular los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial y de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de esta orden, se entiende por:

a) Viviendas asimiladas a la protección pública o viviendas asimiladas: las viviendas libres incorporadas a algún programa de alquiler impulsado por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco para satisfacer la necesidad de vivienda de las personas demandantes.

b) Viviendas sobreocupadas: se entenderá que una vivienda incurre en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en la misma, con dos o más años de empadronamiento, supere la ratio siguiente:

1. Una vivienda con una persona residente en la misma deberá disponer como mínimo de veinticinco metros cuadrados útiles de superficie.

2. Una vivienda con dos personas residentes en la misma, habrá de contar como mínimo de treinta y tres metros cuadrados útiles de superficie.

3. Una vivienda con tres personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de treinta y nueve metros cuadrados útiles de superficie.

4. Una vivienda con cuatro personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de cuarenta y cinco metros cuadrados útiles de superficie.

5. Una vivienda con cinco personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de cincuenta y cuatro metros cuadrados útiles de superficie.

6. Una vivienda con seis personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de cincuenta y ocho metros cuadrados útiles de superficie.

7. Una vivienda con siete personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de sesenta y dos metros cuadrados útiles de superficie.

8. Una vivienda con ocho o más residentes en la misma deberá disponer de una superficie equivalente al resultado de multiplicar ocho metros cuadrados útiles por el número de residentes.

c) Titular o titulares de la solicitud: la persona o las personas mayores de edad o menores emancipados que reúnen los requisitos previstos en la normativa vigente para acceder a las viviendas de protección oficial, asimiladas o alojamientos dotacionales en calidad de titulares.

d) personas con movilidad reducida permanente: personas con discapacidad calificadas con las letras A o B o que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, y lo acrediten mediante certificación expedida por la Diputación Foral o Administración competente.

e) Personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental: las afectadas por retraso mental y enfermedad mental conforme a lo previsto en los

capítulos XV y XVI del anexo 1 A del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, y lo acreditan mediante certificación e informe expedidos por las Diputaciones Forales de Álava o Bizkaia y mediante resolución que incluya el diagnóstico expedida por la Diputación Foral de Gipuzkoa, o por la Administración competente.

f) solicitantes o unidades convivenciales con especial necesidad de vivienda: aquellos en los que al menos uno o una de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciadas o divorciados o separadas o separados legalmente, familias numerosas, colectivos especialmente vulnerables a que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que hayan sufrido un lanzamiento judicial de la vivienda que ocupaban y mayores de 60 años.

g) Área funcional: cada uno de los ámbitos establecidos por el artículo 4 del Decreto 28/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

TÍTULO I

Registro de Solicitantes de Vivienda

CAPÍTULO I

Naturaleza y funciones

Artículo 3. *Naturaleza.*

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda es un registro de titularidad pública, gratuito, de naturaleza administrativa, dependiente del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, y gestionado por el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide, en el que se inscriben las personas físicas o unidades convivenciales demandantes de viviendas de protección oficial, de alojamientos dotacionales de régimen autonómico y de viviendas asimiladas.

2. Siempre que los requisitos exigidos en las ordenanzas municipales sean compatibles con el funcionamiento normal del Registro de Solicitantes de Vivienda, a solicitud de los Ayuntamientos y previo convenio suscrito al efecto, también podrán inscribirse las personas físicas o unidades convivenciales demandantes de viviendas tasadas y alojamientos dotacionales municipales.

3. Los Ayuntamientos podrán crear sus propios registros para gestionar la demanda de viviendas tasadas municipales, de viviendas de protección oficial de promoción municipal y de las viviendas libres que formen parte de los programas que ellos impulsen.

Artículo 4. *Funciones.*

Son funciones del Registro de Solicitantes de Vivienda:

a) Registrar a las personas físicas o unidades convivenciales demandantes de vivienda que reúnen los requisitos previstos en la normativa para acceder a viviendas de protección oficial, a alojamientos dotacionales y a viviendas asimiladas.

b) Facilitar los datos precisos para la gestión y adjudicación de viviendas de protección oficial, de alojamientos dotacionales y de viviendas asimiladas, garantizando a la ciudadanía la igualdad y la concurrencia en el acceso a las mismas.

c) Proporcionar a la Administración información actualizada que le permita el control y seguimiento de las actuaciones en materia de viviendas de protección oficial, de alojamientos dotacionales y viviendas asimiladas y adecuar las programaciones públicas de vivienda a la demanda real existente.

d) Recopilar, tratar, gestionar y ofrecer datos que sirvan para conocer la demanda real de acceso a las viviendas de protección oficial, de alojamientos dotacionales y viviendas

asimiladas en cada municipio del territorio de la Comunidad del País Vasco, facilitando información y sirviendo de instrumento para orientar la política en materia de vivienda protegida.

Artículo 5. *Gestión.*

1. La gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda corresponderá al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes a través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide.

2. El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes podrá suscribir convenios con los Ayuntamientos interesados en colaborar en la gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda registrando las solicitudes y la documentación relacionada que se presenten en su municipio.

Artículo 6. *Protección de datos.*

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda contendrá datos identificativos de las personas demandantes de vivienda y de las personas que formen parte de las unidades convivenciales, obtenidos de las demandas de vivienda.

2. Dichos datos serán tratados conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento y el Consejo, de 26 de abril de 2016 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Artículo 7. *Información a la ciudadanía.*

1. Con el fin de facilitar a los ciudadanos y ciudadanas el conocimiento sobre los requisitos y funcionamiento del Registro de Solicitantes de Vivienda, el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide adoptará las medidas necesarias para que la información necesaria esté disponible presencialmente en las oficinas territoriales del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean, telefónicamente en el teléfono 012, y telemáticamente en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi https://euskadi.net/etxebide.

2. Los Ayuntamientos que hubieran suscrito un convenio de colaboración para la gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda deberán facilitar a los ciudadanos y ciudadanas toda la información necesaria sobre los requisitos y el funcionamiento del mismo.

CAPÍTULO II

Inscripción

Artículo 8. *Requisitos generales.*

1. Las personas físicas o unidades convivenciales podrán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de compra o en régimen de arrendamiento, siempre que en la fecha de la solicitud cumplan los requisitos previstos por la normativa vigente para el acceso a tales viviendas, a excepción de los ingresos mínimos previstos para el alquiler.

2. **(Suprimido)**.

3. Las personas o las unidades convivenciales que disfruten de una vivienda de protección oficial en régimen de arrendamiento, de un alojamiento dotacional o de una vivienda asimilada solo podrán inscribirse en el mismo régimen o en el de compra, durante los seis meses anteriores a la fecha de finalización del contrato.

4. No podrán inscribirse las personas o las unidades convivenciales afectadas por una prohibición temporal de inscripción mientras no concluya el plazo de vigencia de ésta.

Artículo 9. *Necesidad de vivienda: regla general.*

1. Para acceder al sistema residencial protegido en régimen de propiedad o derecho de superficie, todas las personas que constituyen la unidad convivencial deben carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo.

2. Para acceder al sistema residencial protegido en régimen de arrendamiento, todas las personas que constituyen la unidad convivencial deben carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo.

Artículo 9 bis. *Necesidad de vivienda: supuestos excepcionales.*

1. Podrán acceder al sistema residencial protegido quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo, o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una vivienda que esté ubicada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, siempre que la subsanación de las deficiencias de habitabilidad no sea técnica o económicamente viable.

b) Que su superficie útil sea inferior a 15 metros cuadrados por cada persona que forme parte de la unidad convivencial, considerándose a estos efectos que la unidad convivencial está formada por quien vaya a acceder a la vivienda en propiedad, derecho de superficie o arrendamiento, sus descendientes y las personas sometidas a su tutela, junto con las personas ascendientes empadronadas en su domicilio con una antelación mínima de un año.

c) Que, tras un proceso de separación, divorcio o extinción de pareja de hecho, su uso exclusivo haya sido adjudicado al otro cónyuge o miembro de la pareja por sentencia judicial firme, convenio regulador aprobado por sentencia judicial firme o escritura pública, en caso de separación o divorcio notarial.

2. También podrán acceder al sistema residencial protegido quienes siendo mayores de 65 años o personas con movilidad reducida permanente o conviviendo con un hijo o hija con movilidad reducida permanente, sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una vivienda que no cumpla con las condiciones técnicas de accesibilidad establecidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o esté ubicada en un edificio que no las cumpla.

3. Igualmente podrán acceder al sistema residencial protegido quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una o más viviendas en un porcentaje no superior al 50 %, siempre que hayan sido adquiridas por herencia, legado o donación, que el valor total de mercado de todas las participaciones no exceda de 75.000 euros, y que ninguna de esas viviendas constituya su domicilio habitual.

4. No podrán acceder al sistema residencial protegido quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea de más de una vivienda, aunque todas ellas estén en alguna de las circunstancias previstas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

5. Sí podrán acceder quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una vivienda que se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en el apartado 1 o en el apartado 2 y otra u otras que se encuentren en la circunstancia prevista en el apartado 3.

Artículo 10. *Requisitos para las personas extranjeras.*

(Suprimido)

Artículo 11. *Modelo de solicitud.*

1. La demanda de vivienda para su inscripción en Registro de Solicitantes de Vivienda se presentará en el modelo oficial de solicitud que estará disponible en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi https://euskadi.net/etxebide, en el Servicio de Atención a la Ciudadanía-Zuzenean y en los Ayuntamientos que tengan convenio de colaboración para la gestión de dicho Registro.

2. La solicitud para inscribir una unidad convivencial deberá estar suscrita por todos sus titulares, salvo en los casos previstos en el párrafo siguiente.

3. Los titulares de la unidad convivencial podrán conferir la representación de la misma a uno de ellos para que presente en su nombre la solicitud de inscripción.

Artículo 12. *Contenido de la solicitud.*

En la solicitud se harán constar los siguientes datos:

a) Los personales de cada uno de los integrantes de la unidad convivencial.

b) Municipio de empadronamiento y antigüedad del mismo.

c) La designación del municipio o de los municipios donde se demanda la vivienda, que podrán ser los municipios de empadronamiento, los de los centros de trabajo o todos ellos.

d) La designación de un solo municipio, distinto de los anteriores, en cuyos procedimientos de adjudicación se desearía participar.

e) El régimen de acceso a la vivienda que se demanda, que podrá ser el de compra o el de arrendamiento, pero no ambos simultáneamente.

f) La concurrencia de cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Aquellas que la normativa vigente exceptúa del procedimiento general de adjudicación de viviendas de protección oficial.

2. Las previstas en el artículo 9.

3. La movilidad reducida permanente.

4. Las situaciones de especial necesidad de vivienda previstas en el artículo 2.f).

Artículo 13. *Declaración responsable.*

1. La solicitud deberá incorporar necesariamente una declaración responsable, mediante la cual la persona o todos los titulares de la unidad convivencial demandante de vivienda han de manifestar que:

a) Cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al régimen de vivienda seleccionado,

b) Disponen de la documentación que así lo acredita.

c) En su caso, designan a la persona representante a que se refiere el párrafo 3 del artículo 11.

2. La inexactitud o falsedad de esta declaración dará lugar a la revocación de la inscripción de conformidad con lo previsto en el apartado del artículo 18.

Artículo 14. *Documentación anexa.*

1. En el caso de que concurran las situaciones previstas en el apartado f) del artículo 12, las personas solicitantes deberán adjuntar a la solicitud la documentación acreditativa correspondiente o indicar el órgano de la Administración al que el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide puede dirigirse para recabarla.

2. Se considerará documentación acreditativa la prevista para cada caso concreto en esta u otras normas.

3. Las excepciones previstas en el artículo 9 se acreditarán, según los casos, mediante la escritura de propiedad de la vivienda y certificado, emitido por técnico competente, del estado de la misma, su accesibilidad y la del edificio en el que se encuentra, o mediante copia de la resolución judicial y del convenio regulador. En el caso previsto en el artículo 9.2, además, habrá de adjuntarse la escritura de aceptación de herencia, de donación o de compraventa de la participación en la otra u otras viviendas, su valoración y el certificado de empadronamiento de las personas que en ellas tienen su domicilio.

4. La pérdida de la propiedad de la vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida se acreditará mediante copia del documento judicial o notarial de adjudicación de la vivienda que constituía el domicilio habitual y permanente y declaración jurada de que dicha vivienda ha sido adjudicada a una persona con la que no guarda parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado.

5. Cuando el municipio en el que se solicita la vivienda sea el del centro de trabajo, deberán adjuntar la documentación que acredite esta circunstancia.

Artículo 15. *Tramitación y resolución.*

1. Sólo se admitirá a trámite una solicitud de inscripción por persona o unidad convivencial.

2. Las personas solicitantes deberán atender diligentemente los requerimientos que se les efectúen de aportación de la documentación necesaria a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles en orden a su inscripción.

3. La resolución, en caso de ser estimatoria, recogerá de manera expresa el número de inscripción asignado, el régimen de acceso a la vivienda, el municipio o municipios de preferencia, el área o áreas funcionales de las que éste o éstos forman parte y el plazo de validez de la inscripción.

4. La falta de acreditación del municipio de trabajo o de las situaciones previstas en el apartado f) del artículo 12 no dará lugar por sí sola a una resolución desestimatoria pero impedirá a las personas o unidades convivenciales el acceso a los beneficios asociados a tales situaciones.

Artículo 16. *Plazo de validez y renovación de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda tendrá un plazo de validez de dos años, excepto para las personas titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda, que continuarán inscritas mientras este derecho se mantenga.

2. Las personas o unidades convivenciales que deseen mantener su demanda de vivienda deberán solicitar la renovación de su inscripción antes de la finalización de dicho plazo.

3. El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide informará a las personas o unidades convivenciales de la fecha de finalización del plazo de inscripción con la antelación suficiente para permitir su renovación.

CAPÍTULO III

Modificación de la inscripción

Artículo 17. *Modificación de datos.*

1. Los solicitantes de vivienda tienen el deber de comunicar al Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide cualquier variación sobrevenida de los datos consignados en la solicitud que dio lugar a su inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda y solicitar su modificación.

2. La incorporación de nuevos miembros en la unidad convivencial precisará la consignación en la solicitud de los datos requeridos y del consentimiento expreso de todos los titulares de la misma.

3. La salida de la unidad convivencial únicamente requerirá del consentimiento expreso de los miembros salientes.

CAPÍTULO IV

Baja de la inscripción

Artículo 18. *Causas.*

Serán causas de baja de las demandas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda:

a) La solicitud realizada por la persona solicitante o por todas las titulares.

b) El fallecimiento o la salida de la unidad convivencial de la persona solicitante, o de cualquiera de las personas titulares de la solicitud cuando comporte el incumplimiento sobrevenido de las condiciones para la continuidad de la inscripción.

c) El transcurso del plazo de vigencia de la inscripción sin haber sido expresamente renovada.

d) La falta de aportación en plazo de la documentación expresamente requerida por la Administración a las personas solicitantes, salvo que dicha documentación se refiera exclusivamente al municipio de trabajo o a las situaciones previstas en el apartado f) del artículo 12 de esta orden.

e) La adjudicación de una vivienda a la persona o unidad convivencial solicitante.

f) La firma por parte de ésta de un contrato privado de compraventa de vivienda.

g) La firma de un contrato de arrendamiento de vivienda de protección oficial entre particulares.

h) La renuncia a la adjudicación de una vivienda adecuada a las necesidades habitacionales de la unidad convivencial en el régimen de acceso solicitado, salvo que éste sea el de compra y concurra una situación de desempleo sobrevenido de la persona o de cualquiera de los titulares de la solicitud.

i) La revocación de la inscripción fundamentada en cualquiera de los siguientes motivos:

1. La constatación de la inexactitud, falsedad u omisión de los datos consignados en la solicitud o en la documentación aportada junto con ella o a requerimiento de la Administración, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

2. El incumplimiento sobrevenido de los requisitos precisos para la inscripción.

Artículo 19. *Consecuencias.*

1. La baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda tendrá como consecuencia la pérdida de la antigüedad salvo excepto en el supuesto previsto en el apartado b) del artículo 18.

2. También tendrá como consecuencia la prohibición temporal de inscripción durante los plazos siguientes:

a) Un año en los casos de falta de renovación de la inscripción, falta de aportación de la documentación requerida y revocación por incumplimiento sobrevenido de requisitos.

b) Dos años en los casos de renuncia a la adjudicación de una vivienda y revocación por constatación de la inexactitud, falsedad u omisión de datos.

3. Tendrán las consecuencias previstas en la letra b) del párrafo anterior:

a) El desahucio de una persona o unidad convivencial de una vivienda de protección oficial adjudicada en régimen de arrendamiento, de un alojamiento dotacional o de una vivienda asimilada salvo que se deba a causas que no les sean imputables.

b) El incumplimiento contractual, debidamente acreditado que consista en el impago voluntario de la renta o canon, ocasione un daño materialmente cuantificable en el inmueble o implique la cesión no autorizada de éste o la comisión de un ilícito penal.

CAPÍTULO V

Disposiciones comunes a los procedimientos de inscripción, modificación y baja

Artículo 20. *Forma de presentación de la solicitud.*

1. Las solicitudes se presentarán en los modelos oficiales que estarán disponibles en el Servicio de Atención a la Ciudadanía-Zuzenean-, en los Ayuntamientos que tengan convenio de colaboración para la gestión de dicho Registro, y en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi https://euskadi.net/etxebide

2. Las personas solicitantes podrán presentar la solicitud en el idioma oficial de su elección. Así mismo, en las actuaciones derivadas de la solicitud, y durante todo el

procedimiento, se utilizará el idioma elegido por la persona solicitante, tal y como establecen los artículos 5.2.a) y 6.1 de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, Básica de Normalización de Uso del Euskera.

3. La solicitud podrá presentarse en los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo común, así como por medios electrónicos en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

4. El empleo de medios electrónicos, informáticos o telemáticos en la realización de la solicitud no obligará a su utilización en los sucesivos trámites del procedimiento.

Artículo 21. *Efectos de la solicitud.*

1. A los efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la presentación de la solicitud implicará que las personas solicitantes y demás miembros de la unidad convivencial, salvo manifestación expresa en contrario, autorizan al Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide, (directa o indirectamente a través de otros órganos, entidades públicas o contratistas), a solicitar de otras Administraciones, entidades públicas y registros públicos, la cesión de datos relativos a su identidad, acreditativos de su residencia o, en su caso, del municipio de trabajo, de su patrimonio inmobiliario, y datos de trascendencia tributaria que obren en poder de las Haciendas Forales o de la Tesorería General de la Seguridad Social.

2. Igualmente, la presentación de la solicitud implicará que las personas titulares y demás miembros de la unidad convivencial, salvo manifestación expresa en contrario, autorizan expresamente al Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide para ceder sus datos a otras Administraciones públicas, a las entidades promotoras de vivienda protegida y los agentes colaboradores del Gobierno Vasco para la adjudicación de vivienda.

3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 35.f) la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en el artículo 6.2.b) de la ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, la presentación de la solicitud implicará, salvo manifestación expresa en contrario, que se autoriza expresamente al Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide para recabar directa e indirectamente, a través de otros órganos, entidades públicas o contratistas, la correspondiente información del solicitante y del resto de miembros de la unidad convivencial. Del mismo modo, se autoriza para recabar cualquier otra información que obre en poder de otra Administración pública y que tenga por objeto acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma.

Artículo 22. *Tramitación.*

1. La ordenación e instrucción del procedimiento para la inscripción de las demandas de vivienda en el Registro de Solicitantes de Vivienda corresponderá al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, a través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide.

Artículo 23. *Resolución.*

1. Corresponderá a los Delegados o Delegadas Territoriales de Vivienda dictar las resoluciones estimatorias o desestimatorias de las solicitudes de inscripción, de modificación y de baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

2. En el caso de las solicitudes, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses.

3. El plazo de resolución quedará suspendido desde el momento en que se requieran de las personas solicitantes o de otros órganos, Administraciones, entidades públicas o registros públicos, documentos o datos relativos a su identidad, a su residencia o, en su caso, al municipio de trabajo, a su patrimonio inmobiliario, su situación tributaria o relativos a las situaciones previstas en el apartado f) del artículo 12 que sean precisos para resolver, hasta la recepción de éstos.

4. La falta de notificación en plazo de la resolución tendrá efectos estimatorios.

5. Las resoluciones de baja, a excepción de las previstas en el apartado a) del artículo 18, se dictarán de oficio, previa audiencia de las personas interesadas en los casos de revocación de la inscripción.

6. Contra las resoluciones dictadas por los Delegados o Delegadas Territoriales de Vivienda se podrá interponer recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico.

Artículo 24. *Notificación.*

1. La notificación de las resoluciones se practicará por medios telemáticos en los casos previstos en el Decreto 21/2012, de 21 de febrero, de Administración Electrónica.

2. En el resto de los casos la notificación de las resoluciones se llevará a cabo mediante su publicación en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3. En ningún caso tendrán carácter de notificación las comunicaciones postales, electrónicas, informáticas o telemáticas que el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide dirija a las personas interesadas para darles a conocer la fecha de publicación de las resoluciones que les afecten.

TÍTULO II

Procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de régimen autonómico

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes a todos los procedimientos

Artículo 25. *Requisitos para participar.*

1. Para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial, viviendas asimiladas y alojamientos dotacionales las personas o unidades convivenciales habrán de estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

2. Se exceptúan de este requisito:

a) Los procedimientos de adjudicación de viviendas tasadas municipales, de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de promoción municipal y de viviendas libres incorporadas a programas impulsados por los Ayuntamientos, cuando éstos cuenten con un registro propio de demandantes de vivienda.

b) Los procedimientos de adjudicación llevados a cabo por sociedades cooperativas, sin perjuicio de que los socios adjudicatarios cumplan con los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

c) Los supuestos previstos en los artículos 39.2, 43.2, 56.2 y 68.2.

3. Para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra, al menos una de las personas futuras titulares de la vivienda deberá llevar empadronada en la Comunidad Autónoma del País Vasco como mínimo un año antes del inicio de los mismos.

4. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda no exime a las personas demandantes de vivienda de la obligación de cumplir con los requisitos exigidos en las disposiciones normativas en materia de viviendas de protección oficial, viviendas asimiladas o alojamientos dotacionales en el momento de la formalización de la adjudicación, ni de la comprobación de su cumplimiento por parte del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide.

Artículo 26. *Procedimientos en los que se participa.*

1. Las personas o unidades convivenciales podrán participar indistintamente en los procedimientos de adjudicación que se desarrollen en los municipios designados en la

solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda, así como en sus respectivas áreas funcionales, salvo previsión normativa o convencional que lo impida.

2. No podrán participar en los procedimientos de adjudicación en un régimen de acceso distinto al seleccionado en su solicitud.

3. Las personas discapacitadas con movilidad reducida permanente que soliciten una vivienda adaptada en régimen de arrendamiento podrán participar en los procedimientos de adjudicación que se desarrollen en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 27. *Vivienda adecuada.*

1. En los procedimientos de adjudicación, se considera adecuada a las necesidades de la unidad convivencial la vivienda cuyo número de dormitorios guarda la siguiente relación con el número de miembros de aquélla:

a) Un dormitorio para dos miembros como máximo.

b) Dos dormitorios para cuatro miembros como máximo, salvo que formen parte de la unidad convivencial dos personas de distinto sexo que no formen pareja o una persona que precise disponer de un dormitorio propio por prescripción de facultativo especialista.

c) Tres dormitorios para seis miembros como máximo.

d) Cuatro o más dormitorios a partir de siete miembros.

2. No se considera renuncia, a los efectos previstos en el apartado f) del artículo 18, el rechazo dentro de un procedimiento de adjudicación de una vivienda que no resulte adecuada a las necesidades de la unidad convivencial, salvo que se haya manifestado interés en acceder a la misma conforme a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 30.

CAPÍTULO II

Adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Sección 1.ª Primeras adjudicaciones

Artículo 28. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

1. El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial promovidas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y por las sociedades públicas que tenga adscritas, a las viviendas de protección oficial promovidas por los Ayuntamientos que estén acogidas a un convenio de ayudas con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y a las viviendas de protección oficial de promoción concertada.

2. Así mismo, se aplicará a las viviendas de protección oficial promovidas por cualquier persona física o jurídica que voluntariamente solicite al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes la adjudicación de las mismas y suscriba el oportuno convenio.

Artículo 29. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse mientras no se haya obtenido la calificación provisional de la promoción.

2. El procedimiento se iniciará mediante orden del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes que se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco, en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3. La orden de inicio deberá determinar los siguientes extremos:

a) Municipio y/o área funcional en que se ubica la promoción.

b) Número de viviendas de la promoción y número de dormitorios de cada vivienda.

c) Número de viviendas destinadas a realojos y a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda por parte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y

Transportes, por otras Administraciones Públicas, por Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación o por entidades privadas sin ánimo de lucro.

d) Número de viviendas adaptadas.

e) Régimen de cesión de viviendas.

f) Límites máximos y mínimos de ingresos anuales ponderados que se exigen para incorporarse al procedimiento.

g) Plazo y medio para que las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda e interesadas en la promoción se incorporen al procedimiento.

h) Lugares de publicación de las listas de admitidos y excluidos, asignación de viviendas y listas de espera.

i) Si las circunstancias concretas del caso así lo requieren, las reglas especiales a las que debe ajustarse el procedimiento.

Artículo 30. *Incorporación al procedimiento.*

1. La incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique en la orden de inicio.

2. Quienes se incorporen al procedimiento podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda que no sea adecuada a las necesidades de su unidad convivencial, siempre que con ello no se incurra en una situación de sobreocupación.

3. También podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda adaptada si quedaran sin asignar viviendas de este tipo.

Subsección 1.ª Procedimiento de adjudicación cuando el número de demandantes supere al de viviendas

Artículo 31. *Forma de asignación.*

1. Cuando el número de demandantes incorporados al procedimiento supere al número de viviendas de la promoción, la asignación se realizará por sorteo público ante Notario.

2. La asignación se llevará a cabo teniendo en cuenta la adecuación de las viviendas a las necesidades de la unidad convivencial.

Artículo 32. *Trámites previos al sorteo.*

Con carácter previo a la celebración del sorteo, el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide atribuirá un número de participación en el mismo a cada persona o unidad convivencial incorporada al procedimiento y un código alfanumérico a cada una de las viviendas de la promoción.

Artículo 33. *Atribución de números a las solicitudes.*

1. Los números de participación en el sorteo se atribuirán aleatoriamente, comenzando por el número 1 y continuando correlativamente hasta llegar a completar todas las solicitudes incorporadas al procedimiento.

2. Al menos una semana antes de la celebración del sorteo se comunicarán a las personas o unidades convivenciales incorporadas al procedimiento los números que se les han atribuido.

Artículo 34. *Atribución de los códigos alfanuméricos a las viviendas.*

1. Se dividirán las viviendas de la promoción en dos categorías: la de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente y la de viviendas no adaptadas.

2. Una vez divididas en categorías, las viviendas se agruparán por número de dormitorios en orden decreciente.

3. Los códigos alfanuméricos se atribuirán a partir de la vivienda no adaptada de mayor número de dormitorios y altura (piso más alto) y terminando por la vivienda adaptada de menor número de dormitorios y altura (piso más bajo).

Artículo 35. *Desarrollo del sorteo.*

1. En primer lugar se elegirá al azar un número de solicitud a partir del cual comenzarán a asignarse las viviendas una a una hasta agotar la promoción.

2. A continuación se asignarán las viviendas adaptadas primero a las personas confinadas en silla de ruedas, después a las dependientes de dos bastones y finalmente a las que sumen 7 o más puntos en relación con los apartados D) a H) del anexo 3 del Real Decreto 1971/1999.

3. Las viviendas adaptadas que queden sin asignar se sumarán a la categoría de las no adaptadas, incorporándose al grupo que les corresponde según su número de dormitorios.

4. Por último, se irán asignando por grupos las viviendas no adaptadas y las adaptadas incorporadas a esta categoría, empezando por las de más dormitorios y finalizando por las de menos, primero entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten más adecuadas y después entre las mencionadas en los párrafos 2 y 3 del artículo 30, y siempre siguiendo la numeración atribuida a las solicitudes.

Artículo 36. *Lista de espera.*

Una vez realizado el sorteo, se confeccionará una lista de espera de la que formarán parte quienes hubieran participado en él sin haber obtenido vivienda.

Artículo 37. *Notificación de la adjudicación.*

1. El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide comprobará que todas y cada una de las personas y unidades convivenciales agraciadas en el sorteo siguen cumpliendo los requisitos previstos en la normativa vigente para el acceso a las viviendas.

2. En caso afirmativo, el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda dictará la resolución de adjudicación, que se notificará con indicación, en su caso, del plazo de presentación de la documentación precisa para la firma del contrato de compraventa, plazo que no podrá exceder de un mes.

3. En caso de que no cumplan los requisitos para el acceso a la vivienda, les notificará la denegación de la adjudicación y, en su caso, el inicio del procedimiento de baja de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 38. *Presentación de documentos.*

1. Las personas o unidades convivenciales adjudicatarias deberán presentar la documentación dentro del plazo indicado en la notificación.

2. La falta de presentación de la documentación dará lugar a la revocación de la adjudicación y se considerará a todos los efectos como renuncia a la vivienda adjudicada.

Artículo 39. *Adjudicaciones sobrevenidas.*

1. El Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda procederá a adjudicar a las personas o unidades convivenciales que formen parte de la lista de espera de la promoción aquellas viviendas que hubieren quedado sin adjudicar por renuncia de los adjudicatarios y adjudicatarias o en aplicación de lo previsto en los artículos 37.3 y 38.2 de esta orden.

2. Agotada la lista de espera, el promotor podrá enajenar las viviendas vacantes, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

3. Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, que adjudicará las viviendas con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 46.

Artículo 40. *Reglas especiales para las sociedades públicas.*

Las sociedades públicas adscritas al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes que promuevan viviendas de protección oficial llevarán a cabo todos los trámites del procedimiento de adjudicación previsto en esta subsección, salvo el dictado y notificación de las resoluciones.

Artículo 41. *Recursos.*

1. Contra la orden de inicio podrá interponerse recurso de reposición.
2. Contra las resoluciones de los Delegados o Delegadas Territoriales de Vivienda se podrá interponer recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico.
3. La interposición del recurso no suspenderá los procedimientos de adjudicación.

Subsección 2.ª Procedimiento de adjudicación cuando el número de viviendas supere al de demandantes

Artículo 42. *Procedimiento.*

1. Las viviendas de la promoción se dividirán en dos categorías: la de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente y la de viviendas no adaptadas.
2. Las viviendas no adaptadas se agruparán según su número de dormitorios, en orden decreciente.
3. A continuación, la Delegación Territorial de Vivienda ordenará ante Notario las solicitudes de vivienda según el número de miembros de la unidad convivencial y, a igualdad de miembros, por antigüedad de la inscripción en régimen de compra en el Registro de Solicitantes de Vivienda.
4. Si el número de solicitudes resultase inferior al número de viviendas en todos y cada uno de los grupos disponibles, se irán asignando las viviendas, comenzando por las de los pisos más altos, a las unidades convivenciales ordenadas según lo establecido en el párrafo anterior.
5. En primer lugar se asignarán las viviendas adaptadas primero a las personas confinadas en silla de ruedas, a continuación a las dependientes de dos bastones y finalmente a las que sumen 7 o más puntos en relación con los apartados D) a H) del anexo 3 del Real Decreto 1971/1999.
6. Las viviendas adaptadas que quedaran sin asignar pasarán a formar parte de la categoría de viviendas no adaptadas, incorporándose al grupo que les corresponda según su número de dormitorios.
7. Si el número de solicitudes resultase superior al número de viviendas en uno o varios de los grupos, se procederá a sortear las viviendas de tales grupos entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
8. Las unidades convivenciales a que se refieren los párrafos 2 y 3 del artículo 30 que no hubieran obtenido una vivienda adecuada, podrán conseguir una de las que hubieran quedado sin asignar, en función de la mayor adecuación a su número de miembros y de la antigüedad en el régimen de compra en el Registro de Demandantes de Vivienda.
9. En el resto de los grupos se procederá conforme a lo previsto en el párrafo 4 de este artículo.

Artículo 43. *Viviendas vacantes.*

1. No se confeccionará lista de espera de la promoción.
2. El promotor podrá enajenar las viviendas vacantes, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.
3. Cuando se trate de promociones directas del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, la adjudicación de las viviendas vacantes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 46 para las segundas y posteriores adjudicaciones en régimen de compra.

Artículo 44. *Trámites posteriores.*

Las notificaciones, la presentación de documentación, las adjudicaciones sobrevenidas y los recursos se regirán por lo previsto en los artículos 33 a 38 de esta orden.

Sección 2.ª Segundas y posteriores adjudicaciones

Artículo 45. *Viviendas Susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

1. El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial usadas cuya titularidad corresponda al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes o a las sociedades públicas que tenga adscritas.

2. También se aplicará este procedimiento para encontrar adjudicatarios a las viviendas de protección oficial usadas y a las libres usadas que hayan sido ofrecidas por sus titulares al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes para su adquisición.

Artículo 46. *Procedimiento.*

1. El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide elaborará mensualmente un listado de solicitantes de vivienda de protección oficial en régimen de compra que hubiera en cada área funcional, por orden de antigüedad de inscripción en dicho régimen en el Registro de Solicitantes de Vivienda y lo remitirá a la sociedad pública «Alokabide, S.A.»

2. La sociedad pública «Alokabide, S.A.» irá adjudicando las viviendas disponibles teniendo en cuenta su adecuación a las necesidades habitacionales de las unidades convivenciales y por estricto orden de listado.

CAPÍTULO III

Adjudicacion de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento por el departamento competente en materia de vivienda

Sección 1.ª Primeras adjudicaciones

Artículo 47. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

1. El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial promovidas por el departamento competente en materia de vivienda y por las sociedades públicas que tenga adscritas, a las viviendas de protección oficial promovidas por los Ayuntamientos que hayan recibido subvenciones a la promoción del Departamento competente en materia de vivienda y a las viviendas de protección oficial de promoción concertada.

2. También se aplicará a los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Artículo 47 bis. *Cupos.*

1. En todas las promociones, salvo las de alojamientos dotacionales de régimen autonómico destinados específicamente a un colectivo determinado, se reservarán cupos de viviendas para atender las necesidades de los siguientes colectivos:

a) Personas con discapacidad calificadas con las letras A o B del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, o que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H de dicho anexo.

b) Personas menores de 36 años, incluidas las unidades convivenciales en las que al menos uno o una de sus titulares sea menor de esta edad.

c) Personas titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

d) Personas con especial necesidad de vivienda.

e) Resto de solicitantes o cupo general.

2. Las personas o unidades convivenciales que formen parte de varios colectivos serán encuadradas en el que tenga el cupo más alto de viviendas reservadas.

3. Los cupos se determinarán con carácter provisional en la orden de inicio del procedimiento de adjudicación, teniendo en cuenta el porcentaje que cada colectivo

representa sobre el total de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en el municipio y/o área funcional en que se ubica la promoción.

4. Si una vez finalizado el plazo para la incorporación al procedimiento, los cupos establecidos en la orden de inicio difieren sustancialmente del porcentaje que cada colectivo representa sobre el total de las personas o unidades convivenciales incorporadas al mismo, mediante orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda se procederá a modificar los cupos de con carácter definitivo.

5. Los cupos de viviendas, sean provisionales o definitivos, deberán respetar los siguientes porcentajes:

a) Para el colectivo mencionado en el subapartado a) del apartado 1 de este artículo, se reservará el 100 % de las viviendas adaptadas.

b) Para el colectivo mencionado en el subapartado b) del apartado 1, se reservará, como máximo, el 40 % de las viviendas no adaptadas.

c) Para el colectivo mencionado en el subapartado c) del apartado 1, se reservará, como máximo, el 40 % de las viviendas no adaptadas.

6. Dentro del cupo de resto de solicitantes o cupo general, así como en el de personas menores de 36 años, podrá establecerse un cupo específico destinado a las personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 21.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial y 39.000 euros anuales en los mismos términos de ingresos ponderados.

7. Las viviendas que no hayan sido reservadas en aplicación de lo previsto en los subapartados b) y c) se asignarán al resto de los cupos.

8. Las viviendas de un cupo que queden sin adjudicar a personas o unidades convivenciales del colectivo para el que están reservadas, incrementarán el cupo de viviendas destinadas al cupo general para el resto de solicitantes.

Artículo 48. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse hasta seis meses antes de la finalización de las obras.

2. El procedimiento se iniciará mediante orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda que se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco, en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3. La orden de inicio deberá determinar los siguientes extremos:

a) Municipio en que se ubique la promoción.

b) Número de viviendas destinadas a realojos y a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda por parte del departamento competente en materia de vivienda, por otras Administraciones Públicas, por Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación o por entidades privadas sin ánimo de lucro.

c) Número de viviendas de la promoción y número de dormitorios de las viviendas.

d) Número de viviendas adaptadas.

e) Porcentajes y tipologías de las viviendas no adaptadas que constituyen los distintos cupos.

f) Régimen de cesión de las viviendas.

g) Criterios de baremación y puntuación correspondiente.

h) Orden de prelación para la asignación de las viviendas adaptadas entre quienes reúnan los requisitos.

i) Orden de prelación de los colectivos, según lo previsto en el apartado 2 del artículo 47 bis.

j) Límites máximos y mínimos de ingresos anuales ponderados que se exigen para incorporarse al procedimiento.

k) Fecha que se tomará como referencia a efectos de baremar las solicitudes.

l) Plazo y medio para que las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda que estén interesadas en la promoción se incorporen al procedimiento.

m) Lugares de publicación de las listas de personas admitidas y excluidas, asignación de viviendas y listas de espera.

n) Si las circunstancias concretas del caso así lo requieren, las reglas especiales a las que debe someterse el procedimiento.

Artículo 49. *Incorporación al procedimiento.*

La incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique en la orden de inicio.

Artículo 50. *Forma de asignación.*

La asignación de las viviendas se hará en función de los cupos a que se refiere el artículo 47 bis, la adecuación de las viviendas y el orden de puntuación obtenido por las personas o unidades convivenciales incorporadas al procedimiento en aplicación del baremo al que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 51. *Baremo.*

1. Son criterios de baremación, en orden de preferencia, los siguientes:

a) Ingresos.

Se otorgarán 10 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 0 y 9.000 euros, 9 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 9.001 y 15.000 euros, 8 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 15.001 y 25.000 euros y 5 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 25.001 y 39.000 euros.

b) Número de miembros de la unidad convivencial.

El número de miembros de la unidad convivencial se puntuará en función del número de dormitorios que tengan las viviendas de la promoción.

Viviendas de 1 dormitorio: se otorgará 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 2 miembros y 0 puntos a las unidades convivenciales unipersonales.

Viviendas de 2 dormitorios: se otorgarán 3 puntos a las unidades convivenciales formadas por 3 miembros, 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 2 miembros y 0 puntos a las unidades convivenciales unipersonales.

Viviendas de 3 o 4 dormitorios: se otorgarán 7 puntos a las unidades convivenciales formadas por 6 o más miembros, 5 puntos a las unidades convivenciales formadas por 5 miembros, 3 puntos a las unidades convivenciales formadas por 4 miembros y 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 3 miembros.

c) Antigüedad de la inscripción como solicitante de alquiler en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Se otorgará 1 punto por cada año de inscripción del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad, con un máximo de 7 puntos.

d) Especial necesidad de vivienda.

Se otorgarán 4 puntos a los expedientes en los que alguno o alguna de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. En el caso de las personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, se otorgarán 4 puntos a los expedientes en los que cualquiera de los miembros de la unidad convivencial pueda acreditar dicha condición. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 4 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 8.

1. Los empates se dirimirán a favor de la solicitud que tenga mayor antigüedad y, a igual antigüedad, a favor de la que tenga la fecha más antigua de entrada en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 52. *Desarrollo de la asignación.*

1. Las viviendas de la promoción se dividirán en dos categorías: la de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente y la de viviendas no adaptadas.

2. Las viviendas no adaptadas agruparán según su número de dormitorios, en orden decreciente, dentro del cupo al que pertenezcan.

3. En primer lugar, se asignarán las viviendas adaptadas primero a las personas con discapacidad calificadas con la letra A del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, a continuación, a las personas con discapacidad calificadas con la letra B de dicho Anexo 2 y finalmente a las que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H del mismo anexo.

4. A continuación, se asignarán las viviendas del cupo de menores de 36 años, empezando por las de más dormitorios y más altura y finalizando por las de menos dormitorios y de menor altura, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

5. Seguidamente se asignarán las viviendas del cupo de titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda, empezando por las de más dormitorios y más altura y finalizando por las de menos dormitorios y de menor altura, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

6. Posteriormente se asignarán las viviendas del cupo destinado a personas con especial necesidad de vivienda, empezando por las de más dormitorios y más altura y finalizando por las de menos dormitorios y de menor altura, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

7. Finalmente se asignarán las viviendas del cupo general destinado al resto de solicitantes y las de otros cupos que hubieran quedado sin asignar, empezando por las de más dormitorios y más altura y finalizando por las de menos dormitorios y de menor altura, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

Artículo 53. *Listas de espera.*

Una vez finalizada la asignación, se confeccionarán tantas listas de espera como cupos, de las que formarán parte quienes hubieran participado en ella sin haber obtenido vivienda.

Artículo 54. *Notificación de la adjudicación.*

1. El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide comprobará que todas y cada una de las personas y unidades convivenciales asignatarias siguen cumpliendo los requisitos previstos en la normativa vigente para el acceso a las viviendas y que ninguna de ellas ha usurpado u ocupado viviendas de protección oficial, viviendas asimiladas o alojamientos dotacionales ubicados en la Comunidad Autónoma del País Vasco durante los dos años anteriores.

2. Si el resultado de la comprobación es favorable, el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda dictará la resolución de adjudicación, que se notificará con indicación del plazo de presentación de la documentación precisa para la firma del contrato de arrendamiento, plazo que no podrá exceder de un mes.

3. En caso de que no cumplan los requisitos para el acceso a la vivienda o hayan incurrido en usurpación u ocupación, les notificará la denegación de la adjudicación y, en su caso, el inicio del procedimiento de baja de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 55. *Presentación de documentos.*

1. Las personas o unidades convivenciales adjudicatarias deberán presentar la documentación dentro del plazo indicado en la notificación.

2. La falta de presentación de la documentación dará lugar a la revocación de la adjudicación y se considerará a todos los efectos como renuncia a la vivienda adjudicada.

Artículo 56. *Adjudicaciones sobrevenidas.*

1. El Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda procederá a adjudicar a las personas o unidades convivenciales que formen parte de la lista de espera de la promoción las viviendas que hubieren quedado sin adjudicar en aplicación de lo previsto en los artículos 54.3 y 55.2 de esta orden.

2. Una vez agotada la lista de espera de la promoción de que se trate, la adjudicación de las viviendas vacantes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 59 para las segundas y posteriores adjudicaciones en régimen de alquiler.

3. Si siguieran quedando viviendas vacantes, la persona promotora podrá alquilarlas, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

Artículo 57. *Recursos.*

En materia de recursos se aplicará lo dispuesto en el artículo 41 de esta orden.

Sección 2.ª Segundas y posteriores adjudicaciones

Artículo 58. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales mencionados en el artículo 47 de esta orden que queden vacantes tras la extinción por cualquier causa de un contrato de arrendamiento anterior.

Artículo 59. *Procedimiento.*

1. El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide elaborará mensualmente un listado por colectivo, en función de los cupos a que se refiere el artículo 47 bis, de solicitudes de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento que hubiera en cada área funcional, por orden de puntuación obtenida en aplicación del baremo establecido en el artículo 51.

2. En la adjudicación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales no adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones de promociones cuya orden de inicio se publique con posterioridad a la entrada en vigor del decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda, se respetarán los cupos a que se refiere el artículo 47 bis. Si una vivienda o alojamiento dotacional hubiese formado parte del cupo general por no haberse podido adjudicar al colectivo para el que estaba destinada, recuperará su carácter original en segundas o posteriores adjudicaciones.

3. La asignación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales no adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones cuya orden de inicio se publique con posterioridad a la entrada en vigor del decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda, se realizará en función de los cupos a que se refiere el artículo 47 bis, la adecuación de las viviendas y el orden de puntuación obtenido por las personas o unidades convivenciales en aplicación del baremo establecido en el artículo 51 y atendiendo a las siguientes prioridades:

a) Si la vivienda es de 4 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares al menos 5 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

II. Si no hay, la vivienda se adjudicará entre el resto de solicitudes siguiendo el orden establecido en los subapartados b, c y d de este apartado.

b) Si la vivienda es de 3 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares de al menos 4 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

II. A unidades convivenciales titulares de al menos 3 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

III. Si no hay, la vivienda se adjudicará entre el resto de solicitudes siguiendo el orden establecido en los subapartados c y d de este apartado.

c) Si la vivienda o alojamiento dotacional es de 2 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares de al menos 3 miembros, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten.
II. A unidades convivenciales titulares de al menos 2 miembros.
III. A unidades convivenciales titulares de al menos 1 miembros.

d) Si la vivienda o el alojamiento dotacional es de un dormitorio o ninguno, a unidades convivenciales titulares de 1 o 2 miembros.

1. Las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales no adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones de promociones cuya orden de inicio se haya publicado con anterioridad a la entrada en vigor del decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda, se reorganizarán por cupos de acuerdo al siguiente porcentaje:

a) Para el colectivo mencionado en el subapartado b) del apartado 1 del artículo 47 bis, se reservará, como máximo, el 40% de las viviendas en cada promoción.
b) Para el colectivo mencionado en el subapartado c) del apartado 1 del artículo 47 bis, se reservará, como máximo, el 40% de las viviendas en cada promoción.
c) Para el colectivo mencionado en el subapartado d) del apartado 1 del artículo 47 bis, se reservará, como mínimo, el 10% de las viviendas en cada promoción.
d) Para el colectivo mencionado en el subapartado e) del apartado 1 del artículo 47 bis, se reservará, como mínimo, el 10% de las viviendas en cada promoción.

1. La asignación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales no adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones que cuya orden de inicio se haya publicado con anterioridad a la entrada en vigor del decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda, se realizará en función de los cupos a que se refiere el artículo 47 bis, la adecuación de las viviendas y el orden de puntuación obtenido por las personas o unidades convivenciales en aplicación del baremo establecido en el artículo 51 y atendiendo a las siguientes prioridades:

a) Si la vivienda es de 4 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares al menos 5 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
II. Si no hay, la vivienda se adjudicará entre el resto de solicitudes siguiendo el orden establecido en los subapartados b, c y d de este apartado.

b) Si la vivienda es de 3 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares de al menos 4 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
II. A unidades convivenciales titulares de al menos 3 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
III. Si no hay, la vivienda se adjudicará entre el resto de solicitudes siguiendo el orden establecido en los subapartados c y d de este apartado.

c) Si la vivienda o alojamiento dotacional es de 2 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares de al menos 3 miembros, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
II. A unidades convivenciales titulares de al menos 2 miembros.
III. A unidades convivenciales titulares de al menos 1 miembros.

d) Si la vivienda o el alojamiento dotacional es de un dormitorio o ninguno, a unidades convivenciales titulares de 1 o 2 miembros.

1. Las viviendas de un cupo que queden sin adjudicar a personas o unidades convivenciales del colectivo para el que están reservadas, se adjudicarán a personas o unidades convivenciales del colectivo del cupo general.

2. La asignación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones se realizará por este orden, sin tener en cuenta el previsto en los apartados anteriores, excepto en los supuestos g) y h) de este apartado:

a) Personas con discapacidad calificadas con la letra A del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, que sean titulares del derecho subjetivo de acceso.

b) Personas con discapacidad, calificadas con la letra A del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que no sean titulares del derecho subjetivo de acceso.

c) Personas con discapacidad, calificadas con la letra B del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que sean titulares del derecho subjetivo de acceso.

d) Personas que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que sean titulares del derecho subjetivo de acceso.

e) Personas con discapacidad, calificadas con la letra B del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que no sean titulares del derecho subjetivo de acceso.

f) Personas que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que no sean titulares del derecho subjetivo de acceso.

g) Personas sin movilidad reducida de carácter permanente titulares del derecho subjetivo de acceso, respetando las prioridades establecidas en el apartado 3.

h) Personas sin movilidad reducida de carácter permanente que no sean titulares del derecho subjetivo de acceso, respetando las prioridades establecidas en el apartado 3.

CAPÍTULO IV

Adjudicación de viviendas de protección oficial por promotores privados

Artículo 60. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

El procedimiento de adjudicación regulado en este capítulo se aplicará a las primeras adjudicaciones de viviendas de protección oficial promovidas tanto en régimen de compra como de arrendamiento por promotores privados, siempre que no se trate de promociones concertadas o acogidas a convenios con los Ayuntamientos.

Artículo 61. *Elaboración del listado.*

1. En el plazo de cuarenta y cinco días a partir del momento previsto en el párrafo siguiente, la Delegación Territorial de Vivienda deberá facilitar al promotor un listado de los demandantes inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda que hubieran comunicado expresamente su voluntad de participar en la adjudicación de esa promoción.

2. En el caso de promociones de venta el plazo se computará desde la fecha de solicitud de la calificación provisional de la promoción y en el caso de promociones en arrendamiento 8 meses antes de la fecha prevista para la finalización de las obras.

3. A tal efecto, la Delegación Territorial de Vivienda dará a conocer la existencia y las características de la promoción en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y abrirá un plazo no inferior a veintiún días a fin de que las personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda puedan incorporarse a dicho listado.

Artículo 62. *Asignación de las viviendas.*

El promotor asignará las viviendas entre las personas relacionadas en la lista facilitada por la Delegación Territorial de Vivienda, teniendo en cuenta la adecuación del número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.

Artículo 63. *Sorteo.*

1. Cuando el número de demandantes incorporados al procedimiento supere al número de viviendas de la promoción, la asignación se realizará por sorteo ante Notario.
2. En el mismo acto, el promotor confeccionará una lista de espera con las personas que no han sido agraciadas en el sorteo, para asignar las viviendas que queden vacantes en la promoción.
3. El resultado del sorteo y la lista de espera se harán constar en Acta Notarial, de la que se presentará una copia en la Delegación Territorial de Vivienda en el plazo de 15 días.

Artículo 64. *Lista de espera.*

La lista de espera tendrá una validez de seis meses.

Artículo 65. *Comunicación.*

1. El promotor deberá comunicar a las personas adjudicatarias la asignación de la vivienda que les ha correspondido, indicándoles la documentación que deben presentar para formalizar la adjudicación, el plazo para hacerlo, que no debe ser inferior a quince días, y las consecuencias de no hacerlo.
2. La comunicación se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por la persona destinataria.

Artículo 66. *Formalización de la adjudicación.*

1. La adjudicación se formalizará mediante la suscripción del correspondiente contrato de compraventa o de arrendamiento.
2. La falta de presentación de la documentación se considerará a todos los efectos como renuncia a la vivienda asignada.

Artículo 67. *Visado de los contratos.*

Una vez firmados los contratos privados, el promotor deberá presentarlos a la Delegación Territorial de Vivienda para su visado.

Artículo 68. *Adjudicaciones sobrevenidas.*

1. Si quedasen viviendas sin adjudicar, bien por no haberlas asignado, bien por renuncia, el promotor procederá a adjudicarlas a las personas o unidades convivenciales que formen parte de la lista de espera siguiendo estrictamente el orden de la misma.
2. Agotada la lista de espera o expirado su plazo de validez, el promotor podrá adjudicar las viviendas vacantes, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.
3. Al presentar a visado los contratos, el promotor deberá aportar la documentación acreditativa de que las personas o unidades convivenciales adjudicatarias cumplen los requisitos de acceso a las viviendas y, en su caso, del agotamiento de la lista de espera.

Artículo 69. *Renuncias.*

1. El promotor deberá presentar todas las renuncias, tanto las expresas como las tácitas, habidas en el procedimiento de adjudicación en la Delegación Territorial de Vivienda correspondiente.
2. La renuncia a la vivienda adjudicada, cuando ésta cubra las necesidades habitacionales de la unidad convivencial, tendrá las consecuencias previstas en el artículo 18.h), referido a la baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

CAPÍTULO V

Adjudicación de viviendas de protección oficial por sociedades cooperativas

Artículo 70. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

El procedimiento de adjudicación regulado en este capítulo se aplicará a las primeras adjudicaciones de viviendas de protección oficial promovidas en régimen de compra por sociedades cooperativas de cuyo objeto social forme parte la promoción de viviendas de protección oficial para su adjudicación a los socios, siempre que no se trate de promociones concertadas o acogidas a convenios con los Ayuntamientos.

Artículo 71. *Socios de las cooperativas.*

Las cooperativas a las que se refiere el artículo anterior sólo podrán adjudicar sus viviendas de protección oficial a socios que reúnan los requisitos exigidos por la normativa vigente para el acceso y adjudicación de una vivienda de protección oficial.

Artículo 72. *Adjudicación.*

La adjudicación de las viviendas entre los socios se llevará a cabo teniendo en cuenta la adecuación del número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.

CAPÍTULO VI

Adjudicación de vivienda protegida en régimen de alquiler asequible

Artículo 73. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

El procedimiento de adjudicación regulado en este capítulo se aplicará a las adjudicaciones de viviendas de protección oficial de régimen general y las viviendas de protección oficial de régimen autonómico acogidas a esta modalidad promovidas en régimen de arrendamiento por promotores privados, siempre que no se trate de promociones concertadas o acogidas a convenios con los Ayuntamientos.

Las viviendas incorporadas a este procedimiento estarán destinadas a estratos de población con necesidad de vivienda y con ingresos que superen los 21.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial y que no excedan de 39.000 euros anuales en los mismos términos de ingresos ponderados.

Artículo 74. *Elaboración del listado.*

1. En el plazo de cuarenta y cinco días a partir del momento previsto en el párrafo siguiente, la Delegación Territorial de Vivienda deberá facilitar al promotor un listado de los demandantes inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda que hubieran comunicado expresamente su voluntad de participar en la adjudicación de esa promoción y que cumplan los requisitos de ingresos anteriormente mencionados.

2. El plazo de 45 días se comenzará a computar 12 meses antes de la fecha prevista para la finalización de las obras.

3. A tal efecto, la Delegación Territorial de Vivienda dará a conocer la existencia y las características de la promoción en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y abrirá un plazo no inferior a veintiún días a fin de que las personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda que cumplan los requisitos de ingresos recogidos en el artículo anterior puedan incorporarse a dicho listado.

Artículo 75. *Adjudicación.*

La adjudicación de las viviendas entre las personas incluidas en la lista remitida por la Delegación Territorial se llevará a cabo, directamente por la entidad promotora o la gestora

del arrendamiento que esta determine, teniendo en cuenta la adecuación del número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.

Agotado el listado, el promotor podrá adjudicar las viviendas vacantes a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos en la normativa vigente.

Disposición adicional. *Situaciones exceptuadas del procedimiento general de adjudicación.*

(Suprimida).

Disposición transitoria primera. *Inscripciones anteriores en el Registro de Demandantes de Vivienda.*

1. El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Etxebide adscribirá las demandas de régimen de acceso y de municipio de demanda de las personas y unidades convivenciales que ya estuvieran inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con anterioridad a la entrada en vigor de esta orden, al régimen de acceso que corresponda y al municipio de empadronamiento.

El régimen de acceso al que se adscribirá será el de compra, en los casos en los que la demanda de regímenes fuera tanto compra como arrendamiento. Si la demanda sólo fuera de un régimen en concreto, no se realizará modificación alguna.

2. El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Etxebide comunicará a las personas y unidades convivenciales inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de esta orden los cambios de los que hayan sido objeto, otorgándose un plazo de dos meses para indicar los cambios que consideren oportunos en el régimen de acceso y en el municipio de demanda.

Transcurrido este plazo los cambios realizados se considerarán definitivos, y cualquier modificación posterior se realizará presentando la correspondiente solicitud de modificación de inscripción.

Disposición transitoria segunda. *Promociones sin calificación provisional.*

Lo dispuesto en el título II de esta orden será de aplicación a las promociones de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales que a su entrada en vigor no hayan obtenido la calificación provisional o resolución administrativa análoga a ésta.

Disposición transitoria tercera. *Procedimientos de adjudicación del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.*

Lo dispuesto en los capítulos II y III del título II de esta orden será de aplicación a los procedimientos de adjudicación que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición derogatoria. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las siguientes normas:

• Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, reguladora del Registro de Solicitantes de Vivienda.

• Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.

• Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda.

Disposición final primera. *Modificación del artículo 13 de la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.*

Se modifica el párrafo 1 del artículo 13 de la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, que tendrá la siguiente redacción:

«1. La renta máxima anual inicial aplicable a las viviendas de protección oficial será un porcentaje del precio teórico que para dichas viviendas y sus anejos resulta de la aplicación de lo dispuesto en los artículos 3 al 10 de la presente orden, que se establecerá según los ingresos anuales de los arrendatarios, computados según se establece en los artículos 19 y siguientes del Decreto 39/2008,de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, con independencia de cuáles hayan sido los ingresos computados para la adjudicación.»

Disposición final segunda. *Aplicación supletoria a procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de los Ayuntamientos.*

En defecto de ordenanzas municipales que los regulen, los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales que lleven a cabo los Ayuntamientos se regirán por lo dispuesto en los Capítulos II y III del Título II de esta orden.

Disposición final tercera. *Aplicación supletoria a procedimientos de adjudicación de viviendas tasadas municipales.*

En defecto de ordenanzas municipales que los regulen, los procedimientos de adjudicación de viviendas tasadas municipales se regirán por lo dispuesto en los Capítulos II y III del Título II de esta orden.

Disposición final cuarta. *Facultades de desarrollo.*

Se faculta al Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes para que dicte cuantas disposiciones sean necesarias para la interpretación y desarrollo de la presente Orden.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el 2 de enero de 2013.

§ 8

Orden de 14 de octubre de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre el alquiler asequible

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 211, de 4 de noviembre de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2022-90457

La Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, regula, entre otras cuestiones, la adjudicación de viviendas en alquiler, tanto de las viviendas y alojamientos dotacionales por parte del departamento competente en materia de vivienda como por parte de las entidades promotoras privadas.

Uno de cada dos hogares en alquiler en Euskadi cuenta hoy en día con algún nivel de protección pública, ya sea por disponer de una vivienda del parque público o por contar con una ayuda al pago de la renta. Y esto nos sitúa en escalas elevadas a nivel europeo.

Las políticas desarrolladas en adjudicación de vivienda y prestaciones, se han centrado en las personas y grupos más desfavorecidos, básicamente, los que tienen ingresos inferiores a los 12.000 euros anuales, que son el 56 % de los inscritos en Etxebide como demandantes de vivienda en alquiler.

También se están arbitrando posibilidades efectivas de acceso para las personas y hogares con unos niveles de ingresos ponderados de hasta 21.000 euros anuales que son también colectivos diana de la iniciativa pública de acceso al alquiler social a través de programas como Bizigune.

Sin embargo, existe otro significativo segmento de la población que queda fuera del marco de protección actual en términos reales, pero que también tiene graves dificultades para conseguir una vivienda. Se trata de las más de 7.000 unidades familiares, demandantes de alquiler registrados en Etxebide, que tienen unos ingresos anuales entre 21.000 y 39.000 euros.

Consideramos que, sin abandonar en absoluto la atención prioritaria al colectivo con menos recursos, que además requerirá de intervenciones reforzadas a corto plazo por los negativos efectos de la pandemia, también debemos abrir puertas para atender a sectores sociales que requieren de un alquiler asequible.

Esta convicción está en sintonía con una de las conclusiones del reciente informe del Parlamento Europeo titulado «Políticas para asegurar el acceso a una vivienda asequible».

En ella se recomienda extender las actuaciones en vivienda social y asequible, ahora limitadas a «los grupos socialmente menos favorecidos», a «grupos más amplios de la población (como, por ejemplo, las clases medias-bajas), cuyas necesidades no se están viendo satisfechas por el mercado privado de la vivienda». Una política, añade, que

«promovería la existencia de comunidades socialmente más diversas y contribuiría a afrontar el problema de la segregación social».

La disposición adicional duodécima de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2021 incluye la posibilidad de que el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes regule mediante orden el acceso a las viviendas de protección oficial de las personas o unidades convivenciales con ingresos ponderados entre 15.000 y 39.000 euros al que denomina alquiler asequible.

El alquiler asequible no supone un nuevo régimen específico de cesión, sino que se refiere a un régimen especial recogido en un convenio entre el departamento competente en materia de vivienda y las personas promotoras. El régimen de cesión será el establecido en su calificación.

Las personas promotoras de viviendas calificadas como tasadas de régimen autonómico podrán acogerse a dicha especialidad de alquiler asequible por la duración establecida y en las condiciones recogidas en el convenio que se suscribirá con el departamento competente en materia de vivienda. Finalizada dicha duración, se le aplicará la normativa vinculada a su tipología de vivienda.

Por otro lado, la Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de viviendas y edificios residenciales ha desarrollado diferentes medidas de fomento para el impulso del parque de viviendas en alquiler protegido.

El alquiler asequible va a constituir una especialidad dentro de la modalidad de alquiler y será objeto en la presente norma de una subvención para incentivar su promoción.

En su virtud, y en el ejercicio de la competencia que me otorga el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos y el Decreto 11/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, dispongo:

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente Orden tiene como objeto crear la especialidad del alquiler asequible dentro del régimen de arrendamiento de las viviendas de protección social de régimen general y las viviendas tasadas de régimen autonómico e incentivar su promoción en consonancia con el resto de actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales. En ambos casos, las viviendas se destinarán a personas o unidades convivenciales con ingresos ponderados anuales entre 21.000 y 39.000 euros.

2. A los efectos de lo dispuesto en esta orden, se consideran viviendas de protección pública las recogidas en el artículo 21 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Se consideran viviendas de protección social las viviendas de protección de régimen general, así como las viviendas de protección de régimen especial o viviendas sociales.

Artículo 2. *Distribución y alcance de las viviendas incorporadas al procedimiento de adjudicación de alquiler asequible.*

1. Las viviendas incorporadas a cada procedimiento de adjudicación en régimen de alquiler asequible deberán contemplar una distribución de viviendas que al menos reserve el 50 % de destinos para el subgrupo social de entre 21.000 y 30.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial.

2. La distribución de viviendas explicitada en el párrafo anterior para los procedimiento de adjudicación en régimen de alquiler asequible, se aplicará tanto a las adjudicaciones de viviendas de protección social de régimen general promovidas en régimen de arrendamiento por personas promotoras privadas, como en las distribuciones internas de los cupos específicamente señalados en esta norma, tanto para el caso de las promociones concertadas o acogidas a convenios con los Ayuntamientos, como para las promovidas por las sociedades públicas departamentales.

Artículo 3. *Rentas máximas en régimen de alquiler asequible y su actualización.*

1. Las viviendas incorporadas a este procedimiento y destinadas a las personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 21.000 y 30.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial, no podrán contemplar rentas de alquiler que superen los 7 euros por metro cuadrado construido de vivienda o del 70 % del precio medio atribuible para el mismo ratio por la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) a la localidad donde radiquen las viviendas, si este fuera menor.

2. Las viviendas incorporadas a este procedimiento y destinadas a las personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 30.001 y 39.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial, no podrán fijar rentas de alquiler que superen los 8 euros por metro cuadrado construido de vivienda o el 80 % del precio medio atribuible para el mismo ratio por la EMAL a la localidad donde radiquen las viviendas, si este fuera menor.

3. Excepcionalmente, y, dado el coste del alquiler en relación a los ingresos medios de los hogares de esos ámbitos, para las viviendas radicadas en municipios en los que la renta media supere el percentil 75 de la distribución de la renta por metro cuadrado construido de vivienda de la CAE con contrato de alquiler vigente, según lo dispuesto en el último EMAL publicado (en la actualidad Bilbao, Getxo y Donostia/San Sebastián) destinadas a las personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 21.000 y 30.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial, no podrán fijar rentas de alquiler que superen los 7,5 euros por metro cuadrado construido de vivienda o del 75 % del precio medio atribuible para el mismo ratio por la EMAL, si este fuera menor.

En estos mismos ámbitos territoriales, las viviendas incorporadas a este procedimiento destinadas a las personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 30.001 y 39.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial, no podrán fijar rentas de alquiler que superen los 8,5 euros por metro cuadrado construido de vivienda o el 85 % del precio medio atribuible para el mismo ratio por la EMAL, si este fuera menor.

4. Las rentas de alquiler a fijar por los anejos vinculados con la vivienda, no podrán superar el 30 % del precio por metro cuadrado construido establecido para la vivienda.

5. Los precios máximos se actualizarán conforme a lo previsto en el apartado 3 del artículo 6 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el día 1 de enero de cada año a partir del año 2024, teniendo en cuenta la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización.

Excepcionalmente y solo para el año 2023, la actualización se practicará empleando el Índice de Garantía de Competitividad del último índice interanual publicado por el INE en el momento de dicha actualización. Su aplicación práctica en cuanto a variación porcentual de precios siempre estará entre el 0 y el 2 %, por lo que, aunque realmente el índice se salga de esos valores, no se podrán superar dichos topes por arriba y por abajo.

Artículo 4. *Regla de conversión aplicable en el régimen de alquiler asequible.*

A efectos operativos de esta norma se establece como regla de conversión que un metro cuadrado construido de vivienda equivale a un ochenta por cien (0,8 en términos unitarios) de un metro cuadrado útil de vivienda.

Artículo 5. *Ayudas a la promoción de viviendas de protección social de régimen general y las viviendas tasadas de régimen autonómico en la modalidad de alquiler asequible.*

1. Las personas promotoras de viviendas de este tipo en la modalidad de alquiler asequible y por las viviendas destinadas a las personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 21.000 y 39.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial, recibirán una ayuda directa de 18.000 euros por vivienda.

2. En el supuesto de alquiler con un plazo mínimo de 50 años, la ayuda directa será de 45.000 euros por vivienda.

3. Una vez finalizado el plazo previsto de destino obligatorio de las viviendas a arrendamiento protegido si las personas titulares desean continuar destinando las viviendas al alquiler asequible podrán solicitar la ayuda directa de 12.000 euros por vivienda si la duración mínima es de 10 años o 24.000 euros si el plazo mínimo es de 20 años.

4. La gestión de las ayudas se realizará tal y como se recoge en el capítulo IX de la Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento de alquiler y otras formas de uso de viviendas y edificios residenciales o norma que la sustituya.

Artículo 6. *Plazo mínimo de duración del uso en alquiler por parte de las personas tenedoras de las viviendas acogidas al régimen de alquiler asequible.*

Las personas tenedoras de viviendas que se acojan a este régimen de alquiler asequible se obligan a mantener el uso en régimen de alquiler de sus viviendas durante un periodo mínimo de 20 años o 50 años en los supuestos señalados en el artículo 5.

Artículo 7. *Convenio con las personas promotoras privadas.*

1. Se suscribirá, con carácter preceptivo, un convenio con las personas promotoras privadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público en relación a la gestión de una o varias promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler asequible.

El convenio a suscribir con las promotoras privadas se encontrará sometido a una condición suspensiva consistente en la viabilidad de la promoción sobre la base de la existencia de una demanda suficiente en su momento que permita el acceso a la financiación del proyecto.

2. Asimismo el convenio contemplará entre sus especificaciones obligatorias que, en caso de ausencia de demandantes en un plazo adecuado, será el propio departamento, directamente, o a través de su operadora en alquiler Alokabide, quien tome en arriendo las viviendas que devengan en excedentarias durante el tiempo preciso para su cobertura normalizada, abonando a la promotora como contraprestación económica el canon máximo y el procedimiento establecido para el programa Bizigune, para su posterior puesta en el mercado de alquiler en régimen de alquiler protegido.

3. En dicho convenio se determinará: el procedimiento de adjudicación, los requisitos de acceso de las personas solicitantes, los niveles de ingresos específicos requeridos, las ayudas públicas a las que puedan acceder en relación al fomento del proyecto de alquiler asequible, el plazo al que deberán destinar las viviendas al régimen de arrendamiento, las rentas máximas que podrán exigir y cualquier otra especificación necesaria que garantice plena seguridad jurídica para las partes implicadas, incluidas entre ellas las garantías de demanda suficiente y aseguramiento de los alquileres.

Disposición adicional primera.

Anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, se dará publicidad, en el «Boletín Oficial del País Vasco», del importe de los créditos consignados para la financiación de las ayudas regulada en esta Orden.

Asimismo, anualmente, mediante Resolución del Director/a de Planificación y Procesos Operativos, se dará publicidad en el Boletín Oficial del País Vasco, a efectos de general conocimiento, de la relación de beneficiarios/as, de las actuaciones protegibles objeto de ayudas, así como del importe de las concretas ayudas concedidas a los mismos.

Disposición adicional segunda.

El volumen total de ayudas a conceder dentro de cada ejercicio presupuestario no excederá la correspondiente consignación o la que resulte de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación vigente aplicable. No procederá, por tanto, la concesión de nuevas ayudas una vez agotado dicho importe, haciéndose público el agotamiento del crédito en el «Boletín Oficial del País Vasco», mediante Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Disposición adicional tercera.

No obstante, las solicitudes que reúnan todos los requisitos para ser atendidas conforme a la regulación contenida en la presente normativa y se denieguen únicamente por falta de recursos económicos, podrán ser resueltas en el ejercicio económico siguiente, siempre y cuando el solicitante dirija un escrito a la Delegación Territorial correspondiente manifestando su intención de mantener su solicitud en las mismas condiciones.

Disposición final primera.

Modificación del procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento por el departamento competente en materia de vivienda recogido en la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

1. Se modifica el artículo 47 bis, «Cupos», con la siguiente redacción:

«1. En todas las promociones, salvo las de alojamientos dotacionales de régimen autonómico destinados específicamente a un colectivo determinado, se reservarán cupos de viviendas para atender las necesidades de los siguientes colectivos:

a) Personas con discapacidad calificadas con las letras A o B del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, o que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H de dicho anexo.

b) Personas menores de 36 años, incluidas las unidades convivenciales en las que al menos uno o una de sus titulares sea menor de esta edad.

c) Personas titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

d) Personas con especial necesidad de vivienda.

e) Resto de solicitantes o cupo general.

2. Las personas o unidades convivenciales que formen parte de varios colectivos serán encuadradas en el que tenga el cupo más alto de viviendas reservadas.

3. Los cupos se determinarán con carácter provisional en la orden de inicio del procedimiento de adjudicación, teniendo en cuenta el porcentaje que cada colectivo representa sobre el total de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en el municipio y/o área funcional en que se ubica la promoción.

4. Si una vez finalizado el plazo para la incorporación al procedimiento, los cupos establecidos en la orden de inicio difieren sustancialmente del porcentaje que cada colectivo representa sobre el total de las personas o unidades convivenciales incorporadas al mismo, mediante orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda se procederá a modificar los cupos de con carácter definitivo.

5. Los cupos de viviendas, sean provisionales o definitivos, deberán respetar los siguientes porcentajes:

a) Para el colectivo mencionado en el subapartado a) del apartado 1 de este artículo, se reservará el 100 % de las viviendas adaptadas.

b) Para el colectivo mencionado en el subapartado b) del apartado 1, se reservará, como máximo, el 40 % de las viviendas no adaptadas.

c) Para el colectivo mencionado en el subapartado c) del apartado 1, se reservará, como máximo, el 40 % de las viviendas no adaptadas.

6. Dentro del cupo de resto de solicitantes o cupo general, así como en el de personas menores de 36 años, podrá establecerse un cupo específico destinado a las personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 21.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial y 39.000 euros anuales en los mismos términos de ingresos ponderados.

7. Las viviendas que no hayan sido reservadas en aplicación de lo previsto en los subapartados b) y c) se asignarán al resto de los cupos.

8. Las viviendas de un cupo que queden sin adjudicar a personas o unidades convivenciales del colectivo para el que están reservadas, incrementarán el cupo de viviendas destinadas al cupo general para el resto de solicitantes».

2. Se adiciona un Capítulo VI, denominado «Adjudicación de vivienda protegida en régimen de alquiler asequible», al Título II, con el siguiente contenido:

«CAPÍTULO VI

Adjudicación de vivienda protegida en régimen de alquiler asequible

Artículo 73. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

El procedimiento de adjudicación regulado en este capítulo se aplicará a las adjudicaciones de viviendas de protección oficial de régimen general y las viviendas de protección oficial de régimen autonómico acogidas a esta modalidad promovidas en régimen de arrendamiento por promotores privados, siempre que no se trate de promociones concertadas o acogidas a convenios con los Ayuntamientos.

Las viviendas incorporadas a este procedimiento estarán destinadas a estratos de población con necesidad de vivienda y con ingresos que superen los 21.000 euros anuales en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial y que no excedan de 39.000 euros anuales en los mismos términos de ingresos ponderados.

Artículo 74. *Elaboración del listado.*

1. En el plazo de cuarenta y cinco días a partir del momento previsto en el párrafo siguiente, la Delegación Territorial de Vivienda deberá facilitar al promotor un listado de los demandantes inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda que hubieran comunicado expresamente su voluntad de participar en la adjudicación de esa promoción y que cumplan los requisitos de ingresos anteriormente mencionados.

2. El plazo de 45 días se comenzará a computar 12 meses antes de la fecha prevista para la finalización de las obras.

3. A tal efecto, la Delegación Territorial de Vivienda dará a conocer la existencia y las características de la promoción en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y abrirá un plazo no inferior a veintiún días a fin de que las personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda que cumplan los requisitos de ingresos recogidos en el artículo anterior puedan incorporarse a dicho listado.

Artículo 75. *Adjudicación.*

La adjudicación de las viviendas entre las personas incluidas en la lista remitida por la Delegación Territorial se llevará a cabo, directamente por la entidad promotora o la gestora del arrendamiento que esta determine, teniendo en cuenta la adecuación del número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.

Agotado el listado, el promotor podrá adjudicar las viviendas vacantes a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos en la normativa vigente».

Disposición final segunda.

Modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento de alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales.

Se modifica el apartado 6 del artículo 33 que tendrá la siguiente redacción:

«Se deberán arrendar las viviendas o celebrar los contratos de cesiones de uso de los alojamientos dotacionales, mediante el correspondiente procedimiento de adjudicación, a unidades convivenciales que cumplan los requisitos establecidos para ser adjudicatarios de vivienda protegida en régimen de alquiler y se encuentren inscritas en el Registro de demandantes de vivienda del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y/o del Ayuntamiento. En relación a las actuaciones que se hayan acogido en cualquier momento a las ayudas previstas de fomento del arrendamiento protegido, una vez finalizado el plazo de destino obligatorio, y, si continúan con el mismo, las personas titulares de las viviendas podrán adjudicarlas a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso a las mismas sin necesidad de su inscripción en el citado registro».

Disposición final tercera.

Modificación de la Orden de 21 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se establecen las bases y se regula la convocatoria pública de ayudas con relación a los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética recogidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas 3, 4 y 5 en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – Financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU.

Se modifica la Disposición Transitoria que tendrá la siguiente redacción:

«Las personas que, habiendo dado inicio las respectivas actuaciones para la mejora de las condiciones de la eficiencia energética de viviendas o edificios residenciales con posterioridad al 1 de febrero de 2020, hubieran solicitado previamente a la entrada en vigor de esta orden las ayudas que estuvieran vigentes con arreglo a lo dispuesto en la orden de 29 de diciembre de 2006 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, Orden de 8 de junio de 2018, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convoca y regula para el año 2018 el Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios (Programa Renove), Orden de 12 de junio de 2019, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convoca y regula, para el año 2019, el Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios (Programa Renove), Orden de 8 de julio de 2020, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convoca y regula para el año 2020 el programa de ayudas en materia de rehabilitación integral y eficiente de viviendas y edificios (Programa Renove Integral) o en la Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre las medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética, podrán solicitar acogerse también al régimen de las ayudas regulado en esta orden mediante la formulación de solicitud independiente. En estos supuestos, se seguirán las siguientes reglas:

a) En la solicitud deberá advertirse de que se han solicitado otras ayudas y deberá justificarse que las ayudas solicitadas en su conjunto no sobrepasan el coste de las actuaciones que sean subvencionables.

b) En el supuesto de que las actuaciones estuvieran finalizadas podrá presentarse en la solicitud la documentación justificativa de la realización de las actuaciones directamente.

c) La acreditación de los ahorros de eficiencia energética de la actuación se harán en base al mismo programa reconocido de certificación que estuviera vigente a la fecha del inicio de las respectivas actuaciones o el que se hubiere utilizado para la solicitud o, en su caso, la justificación de las ayudas ante el Gobierno Vasco; en todo caso, se adjuntará la documentación, suscrita por técnico competente, en la que se acreditará el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda y haberse inscrito en el registro del órgano correspondiente. En este sentido, en su caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado cuarto del artículo 9 del Real

Decreto 390/2021, sobre procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de edificios».

Disposición final cuarta.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 9

Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 195, de 11 de diciembre de 2006
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2006-90253

El Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo recoge, tras su cuarta modificación mediante Decreto 107/2006, de 23 de mayo, la eximente de la acreditación de los requisitos de empadronamiento y de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de la violencia de género. Por otra parte dicho Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, así como la propia Disposición Final Primera del antedicho Decreto 107/2006, de 23 de mayo, habilitan a esta Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales a dictar las disposiciones necesarias para un desarrollo reglamentario.

Del mismo modo la Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía» establece en su artículo 8 la posibilidad de excluir del procedimiento general de adjudicación de las viviendas adscritas a dicho programa, por causas debidamente motivadas, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

La presente Orden viene a regular por un lado, las diferentes medidas de acción positiva que se establecen a favor del colectivo de mujeres víctimas de violencia de género, colectivo que, asimismo, define a estos efectos y, por otro lado el procedimiento a seguir y los requisitos exigibles para acreditar tanto la condición de víctima de la violencia de género como para su inclusión en alguna de las medidas de acción positiva establecidas. De este modo se implanta un procedimiento específico a un tratamiento excepcional que ya se ha venido dando de modo generalizada al citado colectivo en virtud de:

Las posibilidades excepcionales establecidas en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, que permite al Consejero de este Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales excepcionar a ciertos colectivos que en dicha disposición se relacionan y entre los que se encuentra el de las víctimas de la violencia de género, del cumplimiento de cualquiera de los requisitos recogidos en el artículo 15.

La posibilidad, asimismo excepcional, de excluir del procedimiento general de adjudicación de las viviendas adscritas al «Programa de Vivienda Vacía» que sean precisas para satisfacer necesidades específicas de vivienda.

Las concretas medidas de acción positiva que se articulan son:

Inclusión en la reserva prevista para unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo y/o víctimas de violencia de género en procedimientos de adjudicación en régimen de alquiler.

Adjudicación directa de vivienda procedente del Programa de Vivienda Vacía, en régimen de arrendamiento, mediante la exclusión del procedimiento general de adjudicación previsto en la Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre concesiones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía».

En su virtud y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 373/2005, de 15 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales así como en la disposición final primera del Decreto 107/2006, de 23 de mayo, de cuarta modificación del Decreto 315/2002, de 30 diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente Orden es la implantación de una serie de medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Quedan incluidas en el ámbito de aplicación de esta Orden, tal y como señala el artículo 1 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección contra la Violencia de Género, aquellas mujeres víctimas de violencia que como manifestación de la discriminación, la situación de desigualdad y las relaciones de poder de los hombres sobre las mujeres, se ejerce sobre éstas por parte de quienes sean o hayan sido sus cónyuges o de quienes estén o hayan estado ligados a ellas por relaciones similares de afectividad, aun sin convivencia.

La violencia a que se hace referencia en el párrafo anterior puede comprender actos de violencia física, psicológica, agresiones a la libertad sexual amenazas, coacciones o privación de libertad.

Artículo 3. *Acreditación de la condición de víctima de violencia de género.*

1. La condición de víctima de la violencia de género se acreditará por alguno de los siguientes medios:

Sentencia judicial acreditativa de la existencia de episodios de violencia de género.

Orden de protección dictada a favor de la víctima.

Tanto la sentencia como la orden de protección tendrán que haber recaído en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud de la interesada de la aplicación de las medidas de acción positiva previstas en esta Orden.

2. Asimismo podrá acreditarse la condición de víctima de violencia de género mediante la presentación de informe de los servicios sociales de base o especializados que certifiquen la existencia de episodios de violencia de género. Dicho informe habrá de haber sido realizado dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud de la interesada de la aplicación de las medidas de acción positiva previstas en la presente Orden y deberá incluir un plan individual de atención, elaborado por la Institución informante, en el cual se concreten los apoyos destinados a dichas mujeres.

Artículo 4. *Medidas de acción positiva.*

Las medidas de acción positiva pueden ser las siguientes:

1. Inclusión en la reserva de unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo y/o víctimas de violencia de género en procedimientos de adjudicación en régimen de alquiler, tal y como se señala en el artículo 4.1.c) de la Orden de 14 de junio de 2002, sobre procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial.

2. Adjudicación directa de vivienda procedente del Programa de Vivienda Vacía, en régimen de arrendamiento, mediante la exclusión del procedimiento general de adjudicación previsto en la Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre concesiones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía».

Artículo 5. *Inclusión en el cupo de Unidades Monoparentales con hijos menores a su cargo y/o víctimas de violencia de género en promociones en régimen de alquiler.*

1. La adopción de esta acción positiva tendrá una duración de dos años a contar desde:

a) En el caso de nuevas solicitudes: desde el alta de la solicitud de vivienda de protección oficial en el Registro de solicitantes-Etxebide.

b) En el caso de solicitudes ya dadas de alta en el Registro de solicitantes-Etxebide: desde la solicitud de su consideración como víctima de violencia de género por parte de la interesada.

2. Con carácter general, así como a la finalización del plazo de dos años, se estará a lo establecido en la Orden de 14 de junio de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial.

Artículo 6. *Adjudicación directa de vivienda adscrita al Programa de Vivienda Vacía en régimen de alquiler.*

1. Las interesadas deben estar inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda-Etxebide habiendo solicitado vivienda adscrita al Programa de Vivienda Vacía.

2. La solicitud de adjudicación directa a que se refiere esta medida de acción positiva debe ser suscrita por la Concejalía responsable en esta materia o por la Alcaldía del municipio en el que resida la interesada, o bien por la Diputación Foral correspondiente.

3. Asimismo dicha solicitud acreditará que la mujer para la que solicita la medida, es usuaria de los pisos de acogida municipales o forales como consecuencia de la violencia de género sufrida, que ha cubierto su tiempo de estancia en los mismos y que, habiéndose buscado vivienda durante un período oportuno no ha sido posible obtenerla.

4. Junto con la solicitud de adjudicación directa, se aportará un informe técnico de los servicios sociales de atención que incluya referencias a la situación personal y familiar de la solicitante, a la intervención social acordada y a su situación de vivienda.

5. La adjudicación directa se llevará a cabo mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, tal y como establece el artículo 8 de Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía».

Artículo 7. *Requisitos a cumplimentar para ser objeto de alguna de estas medidas.*

1. La solicitante debe estar dada de alta en el Registro de solicitantes de vivienda-Etxebide y tener la condición de víctima de violencia de género en los términos que se establecen en la presente Orden. La condición de víctima de violencia de género ha de ser solicitada expresamente por la solicitante.

El alta a que se hace referencia puede ser anterior a la solicitud de las medidas de acción positiva en materia de vivienda por parte de las interesadas o puede obtenerse como consecuencia de la aplicación de las excepciones a que hacen referencia los apartados 3 y 4 de este artículo.

2. Junto con la solicitud expresa a que se refiere el apartado anterior, la interesada habrá de presentar documentación acreditativa de la finalización de la convivencia con la persona supuestamente agresora para lo cual habrá de aportar:

a) En el caso de haber formado matrimonio o pareja de hecho, la Sentencia de separación o divorcio o la Baja en el Registro de Parejas de Hecho. Excepcionalmente bastará con acreditar la interposición de la demanda de separación o divorcio ante el Juzgado competente. La Delegación Territorial correspondiente podrá requerir la presentación de certificado de convivencia en aquellos casos que estime conveniente.

b) El resto de interesadas, es decir, aquellas que no formen no hayan formado matrimonio o pareja de hecho habrán de acreditar el cese de la convivencia mediante la presentación de volante de empadronamiento, a fecha de solicitud de la medida de acción positiva, acreditativo de las personas que conviven o están empadronadas con la solicitante. Asimismo la Delegación Territorial correspondiente podrá requerir la presentación de certificado de convivencia en aquellos casos que estime conveniente.

En el caso de que finalmente la interesada llegue a formalizar contrato de arrendamiento deberá continuar en esta situación de no convivencia con el supuesto agresor hasta la finalización de dicho contrato. En caso contrario podrá ser causa de resolución del citado contrato de arrendamiento.

3. Sin perjuicio de la obligación de presentar, junto con la solicitud de vivienda, la documentación acreditativa de los requisitos generales establecidos en los artículos 15 y siguientes del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y en virtud de lo dispuesto en el Decreto 107/2006, de 23 de mayo, de cuarta modificación de dicho Decreto las solicitantes que acrediten la condición de víctima de violencia de género serán excepcionadas, de modo general, del cumplimiento de los siguientes requisitos:

Empadronamiento en cualquiera de los municipios que solicite o fuera a solicitar durante el plazo que dure la medida de acción positiva.

Ingresos mínimos.

Las solicitudes de vivienda a las que se refiere la presente Orden podrán ser presentadas hasta el día anterior a la publicación de la Orden de inicio de adjudicación de las viviendas de que se trate en el BOPV.

4. Con carácter general deberá acreditarse el cumplimiento del requisito de carencia de vivienda. No obstante, en caso de hallarse en alguna de las situaciones excepcionales que se contemplan en la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda, en las que estuviera prevista la permuta o puesta a disposición de la vivienda de la que es titular se procederá en la forma prevista en el artículo 3.6 de la citada Orden para el supuesto de adjudicación o acceso a vivienda en régimen de arrendamiento.

No obstante, cuando corresponda, habrá de estarse a lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección contra la Violencia de Género en aquellos casos en los que el juez haya autorizado la permuta del uso de la vivienda de la que la solicitante sea copropietaria.

Excepcionalmente, tal y como establece la Disposición Adicional Segunda del 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen jurídico de vivienda de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, podrá excepcionarse del cumplimiento del requisito de carencia de vivienda mediante Orden expresa del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Disposición transitoria.

La regulación establecida en la presente Orden será de aplicación a todos aquellos expedientes de mujeres víctimas de violencia de género que se encuentren en tramitación.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 10

Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 136, de 14 de julio de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2022-90318

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda establece en su artículo 25.1 que el precio o la renta de referencia de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, así como el importe del canon de los alojamientos dotacionales, se establecerán por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en función de la superficie de aquellos. A estos efectos se considerará también el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, su régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.

En el mismo sentido, el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, publicado en el «Boletín Oficial del País Vasco» n.º 59, de 28 de marzo de 2008, dispone en su artículo 6 que los precios máximos en primeras, y segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial, se calcularán multiplicando la superficie útil de la vivienda o anejo de que se trate por una cantidad que se determinará mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en función del tipo de vivienda y del municipio donde se encuentren. Del mismo modo se señala en el citado artículo que las Órdenes de precios regularán las rentas máximas aplicables a los contratos de arrendamiento. En desarrollo de tales previsiones, se dictó la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial, publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» n.º 222, de 18 de noviembre de 2010, que posteriormente fue parcialmente modificada mediante la Disposición Final Primera de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» n.º 211, de 31 de octubre de 2012.

La presente Orden viene a sustituir a estos dos últimas en base a la necesidad de su revisión motivada, entre otros factores, por las directrices que marca la propia Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda en esta materia de fijación de precios y rentas máximas. La primera adecuación se practica sobre la propia denominación que la Ley 3/2015 reserva para las viviendas de protección pública, que pasan a denominarse de protección social,

separándolas de las viviendas tasadas de régimen autonómico, según dispone su artículo 21 en su párrafo primero.

La segunda adecuación, dado el tiempo transcurrido desde la última revisión de precios, tiene por objeto actualizar dichos precios para adaptarlos a las circunstancias actuales, modulando el precio de las viviendas de protección social y de las viviendas tasadas de régimen autonómico, a la vista de la evolución real de los costes y de la capacidad adquisitiva de los demandantes de las viviendas en cualquiera de sus regímenes. Esta Orden pretende mantener tanto las rentas de alquiler como los cánones para los alojamientos dotacionales, ya que según los datos del Registro de demandantes Etxebide, los ingresos medios en demanda de alquiler, han disminuido desde la anterior Orden de precios hasta la actualidad. Debemos destacar que entre los principios que deben informar la política de vivienda la propia Ley recoge en su artículo 2 letra h) el principio de autosuficiencia financiera de la vivienda en régimen de propiedad de modo que los precios de las viviendas protegidas deben acomodarse a los costes reales de la promoción de las citadas viviendas sin que consuman, por ello, recursos públicos. Del mismo modo, se debe considerar lo dispuesto en la letra q) sobre la necesidad de vincular las políticas de vivienda a las necesidades reales de la ciudadanía en materia económica, lo que obliga a ponderar la fijación de los precios máximos a la capacidad adquisitiva de la ciudadanía.

La tercera modificación consiste en un ligero ajuste al alza del sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas para favorecer la promoción de programas con mayor número de viviendas y tamaño más reducido, inferiores a 60 m^2 (1-2 dormitorios), frente a programas de menos viviendas y más grandes (3-4 dormitorios).

En cuarto lugar, se han considerado los precios de referencia que se utilizan en otras Comunidades Autónomas con parámetros económicos similares a los de Euskadi. A estos efectos, el último informe del Observatorio de Vivienda concluye, tras un análisis comparativo de los precios y rentas de las viviendas protegidas en las Comunidades Autónomas, que el precio de las viviendas de protección de régimen especial en Euskadi –en régimen de alquiler– es sensiblemente más bajo al del resto de las Comunidades Autónomas. Ello, no obstante, para las viviendas de régimen especial y atendiendo a los colectivos a los que va dirigido y en las actuales circunstancias, no se considera oportuno incrementar en este momento el precio de venta y, en consecuencia, la renta a abonar por los usuarios. El ajuste del incremento de costes de construcción que proceda para esta tipología de vivienda deberá realizarse a través de las ayudas públicas al promotor que regulen esta línea de actuación y de hecho así acabamos de actuar con la entrada en vigor de la Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Trasportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales.

Por lo que se refiere a las viviendas protegidas de régimen general, su precio por debajo del nivel que alcanza en aquellas Comunidades Autónomas con características de mercado similares, aplicándose un incremento del 13,95% en los municipios del Anexo I.1 y del 11,90% los demás municipios del precio de referencia atendiendo al incremento que han experimentado los diferentes conceptos que determinan los costes de edificación: costes de construcción; adaptación a normativa del Código Técnico de Edificación; gestión medioambiental; requerimientos de Seguridad y Salud, entre otros.

Si se considera el precio de referencia fijado para las viviendas protegidas de régimen tasado, el precio máximo de las viviendas en Euskadi es de los más altos del Estado; incluso si se toman en consideración los precios máximos de venta de las viviendas tasadas en las zonas más baratas, el promedio en Euskadi es significativamente más elevado al del resto de las Comunidades Autónomas, incluidas las más caras; lo que vendría a requerir una revisión a la baja de este último precio de referencia, que se concreta en un 0,33% en el módulo de los municipios del Anexo II.1 y de un 10,61% de reducción en los municipios que se ubican en el Anexo II.2 y resto de municipios.

Por último, se actualiza el régimen de los precios de venta de las viviendas protegidas que temporalmente se destinan al régimen de arrendamiento. Atendiendo a la necesidad de impulsar siempre el parque de las viviendas en arrendamiento, las viviendas de protección pública calificadas con anterioridad a esta orden de modo permanente que se hubieran

destinado por sus promotores o compradores a arrendamiento y se vendieran por estos en primeras o segundas trasmisiones se hará en el precio máximo vigente en ese momento.

En resumen, se puede concluir que a día de hoy Euskadi, atendiendo a los precios máximos de venta establecidos por la Orden de 2010, se sitúa en el tercer puesto más caro en las viviendas de régimen tasado, en el quinto en relación al precio de las viviendas protegidas de régimen general –ambas modalidades adjudicadas en el régimen de propiedad con carácter general– y en el puesto número 15 en las viviendas protegidas de régimen especial –adjudicadas en el régimen de alquiler con carácter general–. Por todo lo expuesto, la presente Orden se dirige a ajustar al alza el precio de referencia de las viviendas protegidas de régimen general e igualmente a reajustar el precio máximo de las viviendas de régimen tasado –normalmente, ambas en régimen de propiedad– en cumplimiento del principio de autosuficiencia financiera mientras se sigue manteniendo la apuesta por un alquiler asequible, sensiblemente inferior al del mercado libre, para atender la demanda efectiva en régimen de alquiler registrada en Etxebide.

Se confirma así mismo la regulación de los fundamentos del cálculo del precio máximo del derecho de superficie en base a la metodología y los criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para el cálculo del precio de las viviendas en derecho de superficie que tiene necesariamente en cuenta el valor de este derecho de carácter temporal, según lo que ya se dispuso en la Orden de 2010. En su virtud, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente Orden tiene por objeto determinar los precios máximos de venta y las rentas máximas anuales de las viviendas de protección pública, así como el canon mensual a satisfacer por la ocupación de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

2. A los efectos de lo dispuesto en esta Orden se consideran viviendas de protección pública las recogidas en el artículo 21 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Se consideran viviendas de protección social las viviendas de protección de régimen general, así como las viviendas de protección de régimen especial o viviendas sociales.

CAPÍTULO II

Precios máximos de venta de las viviendas de protección pública

Artículo 2. *Precios máximos.*

1. Los precios máximos de venta de las viviendas de protección pública se calcularán con arreglo a lo establecido en esta Orden.

Los precios máximos se actualizarán conforme a lo previsto en el apartado 3 del artículo 6 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el día 1 de enero de cada año a partir del año 2024, teniendo en cuenta la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización.

Excepcionalmente y solo para el año 2023, la actualización se practicará empleando el Índice de Garantía de Competitividad del último índice interanual publicado por el INE en el momento de dicha actualización. Su aplicación práctica en cuanto a variación porcentual de precios siempre estará entre el 0 y el 2%, por lo que, aunque realmente el índice se salga de esos valores, no se podrán superar dichos topes por arriba y por abajo.

2. Los precios de las viviendas de protección pública destinadas a realojos se determinarán de conformidad con lo previsto en los artículos 38 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia

de vivienda y suelo, y 23 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 3. *Sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección pública.*

1. Los precios máximos de las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales se determinarán multiplicando el precio de referencia por el número de metros cuadrados útiles de las viviendas.

2. Los precios máximos de las viviendas de protección social de régimen general y de las viviendas tasadas de régimen autonómico se determinarán del siguiente modo:

a) Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio de referencia multiplicado por 1,20.

b) A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio de referencia multiplicado por 1,14.

c) A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio de referencia multiplicado por 1,00.

d) A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 metros cuadrados. Precio base multiplicado por 0,80.

e) En el supuesto de que la vivienda disponga, por las circunstancias previstas reglamentariamente, de más de 90 metros cuadrados, se aplicará desde los 90 metros cuadrados el precio base multiplicado por 0,80.

f) Cuando la edificación de las viviendas sea de baja densidad, adicionalmente, los precios máximos así obtenidos se pueden incrementar en un 10%. A efectos de esta Orden se entenderá por vivienda de baja densidad la que situé en tipologías de vivienda aislada, vivienda pareada, vivienda adosada y vivienda colectiva en edificación compacta de baja densidad, entendida esta como la que se sitúa en un edificio compacto aislado, en el que se agrupan a partir de tres viviendas. Además, no podrá sobrepasar las cuatro plantas, incluido el sótano y bajo cubierta.

3. Cuando la vivienda disponga de espacio exterior y la solicitud de su calificación provisional se haya presentado a partir del día 30 de noviembre de 2022 los precios máximos obtenidos conforme a los apartados 1 y 2 se incrementarán en un 2% en el caso de la vivienda social, en un 1,5% en la vivienda de protección social de régimen general y en un 1% en el caso de la vivienda tasada.

Artículo 4. *Precio de referencia de las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales en derecho de superficie.*

1. Promoción pública. Precio de referencia: 734,13 euros/m^2 útil.

2. Promoción privada. Precio de referencia: 975,90 euros/m^2 útil.

3. El precio por m^2 útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,46 al precio de referencia.

Artículo 5. *Precio de referencia de las viviendas de protección social de régimen general en derecho de superficie.*

1. En los municipios incluidos en el Anexo I.1: 1.644,12 euros/m^2 útil.

2. En los municipios incluidos en el Anexo I.2: 1.562,06 euros/m^2 útil.

3. En el resto de municipios: 1.411,08 euros/m^2 útil.

4. El precio máximo por m^2 útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,40 el precio de referencia.

Artículo 6. *Precio de referencia de las viviendas tasadas de régimen autonómico en derecho de superficie.*

1. En los municipios incluidos en el Anexo II.1: 2.394,57 euros/m^2 útil.

2. En los municipios incluidos en el Anexo II.2: 2.077,97 euros/m^2 útil.

3. En el resto de municipios: 1.875,73 euros/m^2 útil.

4. El precio máximo por m^2 útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio de referencia.

Artículo 7. *Precio de referencia de las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales en propiedad plena.*

1. Promoción pública. Precio de referencia: 807,54 euros/m^2 útil.
2. Promoción privada. Precio de referencia: 1.073,49 euros/m^2 útil.
3. El precio máximo por m^2 útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,46 al precio de referencia.

Artículo 8. *Precio de referencia de las viviendas de protección social de régimen general propiedad plena.*

1. En los municipios incluidos en el Anexo I.1: 1.808,53 euros/m^2 útil.
2. En los municipios incluidos en el Anexo I.2: 1.718,28 euros/m^2 útil.
3. En el resto de municipios: 1.552,19 euros/m^2 útil.
4. El precio máximo por m^2 útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,40 el precio de referencia.

Artículo 9. *Precio de referencia de las viviendas tasadas de régimen autonómico en propiedad plena.*

1. En los municipios incluidos en el Anexo II.1: 2.634,03 euros/m^2 útil.
2. En los municipios incluidos en el Anexo II.2: 2.285,77 euros/m^2 útil.
3. En el resto de municipios: 2.063,30 euros/m^2 útil.
4. El precio máximo por m^2 útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio base.

Artículo 10. *Precio en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección pública en derecho de superficie.*

1. Siguiendo el mismo método de cálculo previsto en la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial, el precio en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección pública en derecho de superficie y sus anejos, será un porcentaje del precio que tendrían en venta dichas viviendas si fueran de propiedad plena.
2. El sistema de cálculo del porcentaje es el siguiente:

a) El derecho de superficie es de carácter temporal, por lo que su valoración será igual a cero en el momento que expire su plazo de vigencia y revierta la propiedad de lo edificado al cedente del derecho de superficie, que nunca ha dejado de ser titular del suelo cedido.

b) La valoración tomará como referencia lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n.º 85, de 9 de abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n.º 249, de 17 de octubre de 2007) o la normativa posterior que la sustituya.

c) Se utilizará el método establecido en la Orden señalada para la valoración de inmuebles sobre los que existe el mencionado derecho, determinando el valor de reemplazo neto del inmueble, el valor actual del valor de reversión a la finalización del plazo establecido, considerando una depreciación física mediante la técnica de amortización lineal, en atención a la vida útil total del inmueble, y bajo la consideración de que en los seis primeros años (del año 0 al año 5) no se produce depreciación de la edificación, aunque se vaya reduciendo el período de duración del derecho de superficie.

3. La tabla de porcentajes resultante de este sistema de cálculo es la que figura en el Anexo III.

Artículo 11. *Precio de las viviendas tasadas de régimen autonómico en supuestos excepcionales.*

1. Si el precio máximo de las viviendas tasadas de régimen autonómico calculado a tenor de lo dispuesto en los artículos 3, 6 y 9 resultara inferior al contemplado en el instrumento de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden o en un Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden, el precio en primera transmisión podrá elevarse hasta el importe del precio contemplado en dichos documentos.

2. Si el precio abonado en la adquisición de una vivienda tasada de régimen autonómico es superior al que resulta de la aplicación de los artículos 3, 6 y 9, el precio en la transmisión posterior podrá elevarse hasta el importe del precio abonado, excepto en los casos o en la medida en que la disminución del precio máximo obedezca a lo previsto en el artículo 10.

CAPÍTULO III

Renta máxima anual de las viviendas de protección pública

Artículo 12. *Renta máxima anual.*

Salvo lo establecido en convenios o licitaciones públicas anteriores a la entrada en vigor de esta Orden, la renta máxima anual inicial aplicable a las viviendas de protección pública será un porcentaje del precio teórico que para dichas viviendas y sus anejos resulta de la aplicación de lo dispuesto en los artículos 3 al 9 de la presente Orden, que se establecerá según los ingresos anuales de los arrendatarios, computados según se establece en los artículos 19 y siguientes del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Artículo 13. *Porcentajes aplicables a las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales de promoción pública en derecho de superficie.*

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en derecho de superficie de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción pública y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 2,5%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 3,5%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 4,5%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000 euros: 5,2%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000 euros: 6%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000 euros: 7,25%.

g) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 y hasta 28.000 euros: 8,25%.

h) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 y hasta 35.000 euros: 10,6%.

i) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 11,8%.

Artículo 14. *Porcentajes aplicables a las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales de promoción privada en derecho de superficie.*

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en derecho de superficie de las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales de promoción privada y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 1,88%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 2,63%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 3,4%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000 euros: 3,91%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000 euros: 4,5%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000 euros: 5,45%.

g) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 y hasta 28.000 euros: 6,2%.

h) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 y hasta 35.000 euros: 8%.

i) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 8,88%.

Artículo 15. *Porcentajes aplicables a las viviendas de protección social de régimen general en derecho de superficie.*

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en derecho de superficie de las viviendas de protección social de régimen general y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: Anexo I.1:2,18%; Anexo I.2 y resto: 2,22%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: Anexo I.1:2,79%; Anexo I.2 y resto: 2,84%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.100 euros: Anexo I.1:3,49%; Anexo I.2 y resto: 3,55%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.100 euros y hasta 30.000: Anexo I.1:4,10%; Anexo I.2 y resto: 4,17%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 30.000 euros y hasta 35.000: Anexo I.1: 4,53%; Anexo I.2 y resto: 4,62%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: Anexo I.1:4,97%; Anexo I.2 y resto: 5,06%.

Artículo 16. *Porcentajes aplicables a las viviendas tasadas de régimen autonómico en derecho de superficie.*

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en derecho de superficie de las viviendas tasadas de régimen autonómico y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

Unidades convivenciales con ingresos de 12.000 hasta 18.000 euros: Anexo II.1: 2%; Anexo II.2 y resto: 2,22%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 21.000 euros: Anexo II.1: 2,40%; Anexo II.2 y resto: 2,67%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 27.000 euros: Anexo II.1: 3,20%; Anexo II.2 y resto: 3,55%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 27.000 euros y hasta 35.000 euros: Anexo II.1: 3,50%; Anexo II.2 y resto: 3,89%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: Anexo II.1: 3,75%; Anexo II.2 y resto: 4,16%.

Artículo 17. *Porcentajes aplicables a las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales de promoción pública en plena propiedad.*

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en plena propiedad de las viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales de promoción pública y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 2,27%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 3,18%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 4,09%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000 euros: 4,73%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000 euros: 5,45%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000 euros: 6,6%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 y hasta 28.000 euros: 7,5%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 y hasta 35.000 euros: 9,64%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 10,73%.

Artículo 18. *Porcentajes aplicables a las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales de promoción privada en propiedad plena.*

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en propiedad plena de las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales de promoción privada y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 1,71%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 2,39%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 3,08%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000 euros: 3,56%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000 euros: 4,1%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000 euros: 4,96%.

g) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 y hasta 28.000 euros: 5,64%.

h) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 y hasta 35.000 euros: 7,25%.

i) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 8,07%.

Artículo 19. *Porcentajes aplicables a las viviendas de protección social de régimen general en propiedad plena.*

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en propiedad plena de las viviendas de protección oficial de régimen general y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: Anexo I.1:1,98%; Anexo I.2 y resto: 2,02%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: Anexo I.1:2,54%; Anexo I.2 y resto: 2,58%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.100 euros: Anexo I.1:3,17%; Anexo I.2 y resto: 3,23%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.100 euros y hasta 30.000: Anexo I.1:3,72%; Anexo I.2 y resto: 3,79%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 30.000 euros y hasta 35.000: Anexo I.1:4,12%; Anexo I.2 y resto: 4,20%.

Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: Anexo I.1:4,52%; Anexo I.2 y resto: 4,60%.

Artículo 20. *Porcentajes aplicables a las viviendas tasadas de régimen autonómico en plena propiedad.*

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en plena propiedad de las viviendas tasadas de régimen autonómico y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

Unidades convivenciales con ingresos de 12.000 hasta 18.000 euros: Anexo II.1: 1,82%; Anexo II.2 y resto: 2,02%.
Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 21.000 euros: Anexo II.1: 2,18%; Anexo II.2 y resto: 2,42%.
Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 27.000 euros: Anexo II.1: 2,91%; Anexo II.2 y resto: 3,23%.
Unidades convivenciales con ingresos superiores a 27.000 euros y hasta 35.000 euros: Anexo II.1: 3,18%; Anexo II.2 y resto: 3,53%.
Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: Anexo II.1: 3,41%; Anexo II.2 y resto: 3,79%.

CAPÍTULO IV

Canon mensual por ocupación de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico

Artículo 21. *Alojamientos dotacionales de régimen autonómico de un dormitorio.*

1. El canon mensual a satisfacer por la ocupación de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico de un dormitorio será el siguiente:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: 150 euros.
b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: 200 euros.
c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.000 euros: 250 euros.
d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 euros y hasta 35.000: 300 euros.
e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 350 euros.

2. Al canon resultante en cada caso, se le adicionarán 60 euros al mes si el alojamiento dotacional dispone de garaje vinculado.

Artículo 22. *Alojamientos dotacionales de régimen autonómico de dos dormitorios.*

1. El canon mensual a satisfacer por la ocupación de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico de dos dormitorios será el siguiente:

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: 180 euros.
b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: 240 euros.
c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.000 euros: 300 euros.
d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 euros y hasta 35.000: 360 euros.
e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 420 euros.

2. Al canon resultante en cada caso, se le adicionarán 60 euros al mes si el alojamiento dotacional dispone de garaje vinculado.

Disposición transitoria.

Los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial pública previstos en la presente Orden serán de aplicación a las solicitudes de calificación provisional pendientes de resolución en el momento de su entrada en vigor.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial y su posterior modificación mediante la Disposición Final Primera de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico así como cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta.

Disposición final primera. *Modificación de la Orden de 14 de septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial.*

Se modifica el apartado f) del artículo 2 y se añade el apartado g) que tendrán la siguiente redacción:

«f) para acceso a los alojamientos dotacionales: desde 3.000 a 39.000 euros.

g) para acceso a viviendas en régimen de cesión de uso: desde 15.000 a 39.000 euros».

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

En Vitoria-Gasteiz, a 30 de junio de 2022.–El Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Ignacio María Arriola López.

ANEXO I

Clasificación de los municipios para las viviendas de protección social

ANEXO I.1

ARABA/ÁLAVA

Vitoria-Gasteiz.

BIZKAIA

Sopela.
Getxo.
Leioa.
Sondika.
Zalla.
Lekeitio.
Berango.
Loiu.
Derio.
Gorliz.
Etxebarri.
Urduliz.
Zamudio.
Bakio.
Barrika.
Larrabetzu.
Bilbao.
Plentzia.
Durango.
Portugalete.

Berriz.
Galdakao.
Amorebieta-Etxano.
Abadiño.
Ondarroa.
Elorrio.
Santurtzi.
Sestao.
Markina-Xemein.
Barakaldo.
Lemoa.
Gernika-Lumo.
Zaratamo.
Erandio.
Mungia.
Lezama.
Güeñes.
Basauri.
Arrigorriaga.
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena.
Ugao-Miraballes.
Ermua.
Valle de Trápaga-Trapagaran.

GIPUZKOA

Zarautz.
Donostia / San Sebastián.
Hondarribia.
Getaria.
Zumaia.
Lasarte-Oria.
Oiartzun.
Astigarraga.
Orio.
Usurbil.
Irun.
Urnieta.
Errenteria.
Deba.
Tolosa.
Hernani.
Lezo.
Pasaia.
Oñati.
Irura.
Andoain.
Zizurkil.
Anoeta.
Beasain.
Arrasate/Mondragón.
Azpeitia.
Villabona.
Ibarra.

ANEXO I.2

ARABA/ÁLAVA

Laudio/Llodio.
Amurrio.

BIZKAIA

Bermeo.
Mundaka.
Busturia.
Iurreta.
Balmaseda.
Muskiz.
Berriatua.
Orozko.
Ortuella.
Zaldibar.
Igorre.
Bedia.
Sopuerta.
Alonsotegi.

GIPUZKOA

Ordizia.
Lazkao.
Azkoitia.
Urretxu.
Asteasu.
Bergara.
Idiazabal.
Mutriku.
Eibar.
Zumarraga.
Elgoibar.
Aretxabaleta.
Aia.
Legazpi.
Eskoriatza.

ANEXO II

Clasificación de los municipios para las viviendas tasadas autonómicas

ANEXO II.1

ARABA/ÁLAVA

Vitoria-Gasteiz.

BIZKAIA

Sopela.
Getxo.
Leioa.
Sondika.
Zalla.
Lekeitio.
Berango.
Loiu.
Derio.
Gorliz.
Etxebarri.

Urduliz.
Zamudio.
Bakio.
Barrika.
Larrabetzu. Bilbao.

GIPUZKOA

Zarautz.
Donostia / San Sebastián.
Hondarribia.
Getaria.
Zumaia.
Lasarte-Oria.
Oiartzun.
Astigarraga.
Orio.

ANEXO II.2

ÁLAVA/ARABA

Laudio/Llodio.
Amurrio.

BIZKAIA

Plentzia.
Durango.
Portugalete.
Berriz.
Galdakao.
Amorebieta-Etxano.
Abadiño.
Ondarroa.
Elorrio.
Santurtzi.
Sestao.
Markina-Xemein.
Barakaldo.
Lemoa.
Gernika-Lumo.
Zaratamo.
Erandio.
Mungia.
Lezama.
Güeñes.
Basauri.
Arrigorriaga.
Valle de Trápaga-Trapagaran.

GIPUZKOA

Usurbil.
Irun.
Urnieta.
Errenteria.
Deba.
Tolosa.
Hernani.
Lezo.

Pasaia.
Oñati.
Irura.
Andoain.
Zizurkil.
Anoeta.
Beasain.
Arrasate/Mondragón.
Azpeitia.
Villabona.
Ibarra.
Ordizia.
Lazkao.
Azkoitia.
Urretxu.
Asteasu.
Bergara.
Idiazabal.
Mutriku.
Eibar.
Zumarraga.

ANEXO III

Tabla de porcentajes para calcular el precio en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección pública en derecho de superficie y sus anejos

Años en uso	Años que quedan	% a aplicar sobre valor venta en plena propiedad para calcular valor en venta viviendas cedidas en derecho de superficie
0	75	100
1	74	99,76
2	73	99,51
3	72	99,25
4	71	98,98
5	70	98,7
6	69	97,66
7	68	96,62
8	67	95,57
9	66	94,51
10	65	93,44
11	64	92,37
12	63	91,29
13	62	90,2
14	61	89,11
15	60	88,01
16	59	86,89
17	58	85,77
18	57	84,65
19	56	83,51
20	55	82,36
21	54	81,21
22	53	80,04
23	52	78,87
24	51	77,68
25	50	76,49
26	49	75,28
27	48	74,07
28	47	72,84
29	46	71,61
30	45	70,36
31	44	69,1
32	43	67,83

Años en uso	Años que quedan	% a aplicar sobre valor venta en plena propiedad para calcular valor en venta viviendas cedidas en derecho de superficie
33	42	66,55
34	41	65,25
35	40	63,95
36	39	62,63
37	38	61,3
38	37	59,95
39	36	58,59
40	35	57,22
41	34	55,84
42	33	54,44
43	32	53,03
44	31	51,61
45	30	50,17
46	29	48,71
47	28	47,24
48	27	45,76
49	26	44,26
50	25	42,75
51	24	41,22
52	23	39,68
53	22	38,12
54	21	36,54
55	20	34,96
56	19	33,35
57	18	31,73
58	17	30,09
59	16	28,44
60	15	26,77
61	14	25,09
62	13	23,39
63	12	21,68
64	11	19,95
65	10	18,2
66	9	16,44
67	8	14,67
68	7	12,88
69	6	11,08
70	5	9,26
71	4	7,44
72	3	5,59
73	2	3,74
74	1	1,88
75	0	0

§ 11

Orden de 12 de diciembre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre el arrendamiento con opción de compra de las viviendas de protección oficial

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 251, de 28 de diciembre de 2012
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2012-90256

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, establece el régimen jurídico de las viviendas de protección pública y las medidas financieras en materia de vivienda y suelo. De conformidad con lo previsto en su artículo 2, las viviendas de protección pública se caracterizan, entre otras cosas, por ser objeto de transmisión en plena propiedad, en derecho de superficie o en régimen de alquiler a un precio protegido. Las viviendas de protección oficial, en tanto que viviendas de protección pública, comparten esta característica.

La plena propiedad y el derecho de superficie, aunque obviamente no son iguales, presentan una gran diferencia con el arrendamiento a la hora de acceder a una vivienda. En los dos primeros casos es preciso abonar su precio, lo que en la inmensa mayoría de los casos obliga a solicitar un crédito hipotecario a las personas adjudicatarias. En el arrendamiento, en cambio, basta con pagar una renta mensual para poder hacer uso de la vivienda durante el tiempo que se prevea en el contrato de arrendamiento. Aun así, la demanda de viviendas de protección oficial en compra ha venido siendo superior a la demanda en alquiler, porque el mercado, incluso uno regulado como el de protección oficial, ha asignado precios efectivos de acceso muy similares a ambos regímenes, desincentivando, junto a otros factores socioeconómicos y culturales, el acceso en alquiler.

Sin embargo, la crisis financiera y económica que padecemos desde hace ya cinco años, ha generado la drástica restricción crediticia por parte del sistema financiero, haciendo imposible el acceso a la vivienda para una gran parte de los demandantes en la modalidad de compra. En este nuevo contexto, no solo presenta graves dificultades el inicio de nuevas promociones de viviendas protegidas, sino también la venta, por falta de compradores, de las viviendas en construcción o ya finalizadas.

Esta situación se agrava en los casos de adjudicatarios de viviendas en plena propiedad o derecho de superficie, que ya han aportado los anticipos a cuenta preceptivos durante la construcción, y llegado el momento de la entrega final de la vivienda, se encuentran en la imposibilidad de hacer frente al resto del pago del precio porque las entidades de crédito deniegan la financiación hipotecaria.

Finalmente, y para cerrar un círculo vicioso, el proceso de reestructuración y rescate del sistema financiero derivado de la explosión de la burbuja financiera, prácticamente ha eliminado la financiación bancaria a la promoción de viviendas en alquiler, que acumulan riesgos por ser inversiones a largo plazo con rentabilidades todavía más reducidas a la venta.

La suma de estos hechos tiene graves consecuencias, más visibles en los municipios en los que se ha concentrado la construcción de vivienda protegida en los últimos años, como es el caso de Vitoria-Gasteiz, pero en franca y preocupante expansión a otros ámbitos urbanos de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Estas consecuencias repercuten directamente en tres colectivos:

– El colectivo social registrado en Etxebide, que demanda vivienda de alquiler social y ven que ni hay parque suficiente de viviendas en esta modalidad ni posibilidad efectiva de que se inicien nuevas promociones, dándose la paradoja de que existen unas viviendas protegidas construidas sin utilizar por no tener comprador.

– Los compradores de viviendas en plena propiedad o derecho de superficie, que al finalizar la construcción de sus viviendas, no obtienen el préstamo hipotecario habitualmente preciso para financiar el precio restante, perdiendo con ello una parte importante de sus anticipos a cuenta, sin vivienda y fuera de las listas de Etxebide al figurar ya oficialmente como adjudicatarios de viviendas.

– Las empresas promotoras y constructoras que no tienen posibilidad de cancelar los préstamos adquiridos para afrontar la construcción, al no poder salida de ventas a sus productos agravando la crítica situación que están atravesando.

Es obligación de la Administración tanto buscar nuevas formas que faciliten el acceso a la vivienda a las personas con necesidad de ella, como contribuir a la viabilidad de un sector tan castigado por la crisis como el de la construcción, con consecuencia directa en la generación de empleo.

En definitiva, una sociedad no puede permitirse mantener ociosos unos recursos habitacionales que están en oferta, oferta enfrentada paradójicamente a una demanda que parece suficiente para su cobertura, simplemente por imperfecciones regulatorias que impiden la adecuada conexión de oferta y demanda, logrando un nuevo equilibrio más óptimo que el actual desde la óptica del bien común.

Una forma de facilitar esta mejor conexión entre oferta y demanda de vivienda protegida consiste en permitir el acceso a las viviendas de protección oficial adjudicadas en plena propiedad o en derecho de superficie a sus adquirentes, retrasando el momento en el que éstos deben acudir a la financiación externa. Y eso es posible recurriendo al arrendamiento con opción de compra.

Se trata de una figura ya prevista en nuestra normativa, aunque carente de regulación. Participa de las dos formas expresamente reguladas: el arrendamiento y la compra, sea ésta de la propiedad plena o del derecho de superficie. No obstante, precisa de una norma que le otorgue carta de naturaleza.

Esta orden está dirigida a poner fin a esta carencia y a regular los elementos esenciales del arrendamiento con opción de compra de las viviendas de protección oficial, tales como la duración del arrendamiento, la renta máxima, su actualización, precio de la compraventa, desarrollando así las previsiones del propio Decreto en aplicación de su disposición final primera.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo 1. *Definición.*

1. El arrendamiento con opción de compra es una modalidad de los regímenes de transmisión en propiedad plena y en derecho de superficie de las viviendas de protección oficial.

2. No pueden ser objeto de arrendamiento con opción de compra las viviendas de protección oficial que se califiquen para su transmisión en régimen de alquiler.

Artículo 2. *Calificación de promociones en la modalidad de arrendamiento con opción de compra.*

1. La modalidad de arrendamiento con opción de compra debe consignarse en la solicitud de calificación provisional de la promoción.

2. En las resoluciones de calificación ha de hacerse constar expresamente si el régimen de acceso y uso inicial es en la modalidad de arrendamiento con opción de compra o no.

Artículo 3. *Modificación de la calificación de las viviendas no adjudicadas o adjudicadas con dificultades por parte de los compradores para afrontar el pago en las condiciones pactadas en el contrato de compraventa.*

1. El promotor de viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente para su transmisión en propiedad plena o en derecho de superficie que tenga en una promoción viviendas sin adjudicar puede solicitar que se incorpore en la resolución de calificación definitiva la modalidad de arrendamiento con opción de compra respecto de las viviendas no adjudicadas.

2. Si la promoción ya tuviera la calificación definitiva, puede solicitar que se modifique ésta en lo relativo al régimen de acceso y uso inicial para incorporar la opción de arrendamiento con opción de compra respecto de las viviendas no adjudicadas y de las adjudicadas cuyos compradores no puedan afrontar el pago en las condiciones pactadas en el contrato de compraventa y presten su consentimiento por escrito.

Artículo 4. *Límites de ingresos.*

Para acceder a las viviendas calificadas en esta modalidad, los límites máximos y mínimos de ingresos anuales ponderados son los previstos para el acceso a las viviendas de protección oficial en los regímenes de transmisión en propiedad plena y en derecho de superficie.

Artículo 5. *Contenido mínimo del contrato de arrendamiento con opción de compra.*

En el contrato de arrendamiento con opción de compra ha de establecerse, como mínimo:

a) la duración del arrendamiento y las causas de extinción de éste.
b) la renta de la vivienda y, si procede, su actualización.
c) la contraprestación por el derecho de opción, cuando proceda.
d) la duración del derecho de opción.
e) el precio de venta y deducciones en concepto de pagos parciales adelantados.
f) la obligación expresa por parte del promotor de no transmitir, gravar ni conceder otro derecho de opción sobre la vivienda hasta el día en que caduque el concedido en el contrato.
g) la obligación expresa por parte de la parte arrendataria de no ceder el derecho de opción a un tercero.
h) el pacto expreso de elevación a escritura pública del contrato y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6. *Visado de los contratos.*

Los contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial deberán presentarse a visado antes de elevarse a escritura pública.

Artículo 7. *Duración y extinción del arrendamiento.*

1. La duración del arrendamiento no debe ser inferior al plazo de ejercicio del derecho de opción de compra.

2. El arrendamiento, además de por las causas previstas en su normativa de aplicación, se extingue por el ejercicio de la opción de compra.

Artículo 8. *Renta.*

1. La renta máxima anual inicial no debe superar el 5% del precio máximo de venta de la vivienda y sus anejos que conste en la resolución de calificación provisional.

2. Si así se pacta en el contrato, la renta anual se puede actualizar en la variación porcentual experimentada por el último Índice interanual de Precios al Consumo del País Vasco disponible oficialmente en el momento del devengo anual de la actualización.

Artículo 9. *Contraprestación por el derecho de opción.*

1. Si así lo acuerdan las partes, se puede establecer una contraprestación por el derecho de opción de compra que el promotor concede a la parte arrendadora.
2. La contraprestación no debe superar el 4% del precio máximo de venta de la vivienda de protección oficial y sus anejos.
3. En el caso de que la parte arrendataria ejercite la opción de compra, el importe íntegro de la contraprestación debe deducirse del precio de venta.
4. De no ejercitarse la opción de compra, el importe íntegro de la contraprestación queda en beneficio del promotor.

Artículo 10. *Duración del derecho de opción.*

1. El derecho de opción de compra tiene una duración de 5 años.
2. Si no se ejerce en ese plazo, el derecho de opción caduca.

Artículo 11. *Precio de venta.*

1. Los precios máximos de venta de las viviendas calificadas en la modalidad de arrendamiento con opción de compra son los correspondientes a las viviendas calificadas para su transmisión en los regímenes de transmisión en propiedad plena y en derecho de superficie que consten en la resolución de calificación provisional.
2. Quedan terminantemente prohibidas las entregas a cuenta del precio de venta de las viviendas de protección oficial que se transmitan en arrendamiento con opción de compra por parte de las personas adjudicatarias.

Artículo 12. *Deducciones del precio de venta.*

1. Del precio de venta se deben deducir, en concepto de pagos parciales adelantados, los siguientes porcentajes de la suma de las rentas satisfechas por la parte arrendataria:

a) al menos el 50% si la parte arrendataria ejerce la opción de compra el quinto año.
b) al menos el 55% si ejerce la opción de compra durante el cuarto año.
c) al menos el 60% si ejerce la opción de compra durante el tercer año.
d) al menos el 65% si ejerce la opción de compra durante el segundo año.
e) al menos el 70% si ejerce la opción de compra durante el primer año.

2. También debe deducirse el importe íntegro de la contraprestación por el derecho de opción, en su caso.
3. En los supuestos previstos en el artículo 3.2, si antes de la calificación definitiva de la promoción ya existía un contrato de compraventa de vivienda entre el promotor y la parte arrendataria y se habían producido anticipos a cuenta del precio de venta, ha de deducirse el importe íntegro de dichos anticipos.

Artículo 13. *Ejercicio de la opción de compra.*

1. La parte arrendataria puede ejercer la opción de compra en cualquier momento dentro del plazo de duración de la misma.
2. A tal efecto ha de notificar fehacientemente al arrendador su decisión de ejercer su derecho.
3. El otorgamiento de la escritura pública de compraventa ha de tener lugar en un plazo máximo de 60 días a partir de la notificación, salvo acuerdo distinto entre las partes, que no debe ser superior a tres meses.
4. En el momento del otorgamiento la vivienda y sus anejos deben estar libres de cargas, gravámenes y arrendamientos, salvo el préstamo hipotecario concertado por el promotor si la parte arrendataria libre y voluntariamente desea subrogarse en él y el arrendamiento del que ésta disfruta.

5. Corresponde a la parte arrendataria la designación de Notario.

Artículo 14. *Extinción de la opción de compra sin haberse ejercitado.*

En los supuestos previstos en el artículo 3.2, si antes de la calificación definitiva de la promoción ya existía un contrato de compraventa de vivienda entre el promotor y la parte arrendataria y se habían producido anticipos a cuenta del precio, el promotor puede retener la parte de dichos anticipos que se haya estipulado contractualmente como penalización por no consumar la venta, debiendo devolver el resto en los términos que resulten del aval bancario o del contrato de seguro que garantiza su reintegro.

Artículo 15. *Destino de las viviendas no adquiridas.*

1. Una vez extinguida la opción de compra sin haberse ejercitado y extinguido el contrato de arrendamiento, el titular de la vivienda podrá destinarla a:

a) un nuevo arrendamiento con opción de compra a favor de los mismos u otros arrendatarios.

b) su venta a favor de terceras personas.

2. En ambos casos tanto el precio máximo de venta como la renta máxima de la vivienda serán los vigentes en el momento de presentación a visado del nuevo contrato.

3. Los segundos y posteriores contratos de arrendamiento con opción de compra que se puedan formalizar, se regirán por lo dispuesto en esta Orden con la única salvedad de que el porcentaje de deducción sobre el precio de venta en concepto de las rentas satisfechas por la parte arrendataria será del 50%.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 12

Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 12, de 20 de enero de 2020
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2019-90624

Los tipos de interés de los préstamos cualificados otorgados por las entidades de crédito en relación con las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, se regulan periódicamente mediante decreto del Gobierno Vasco.

El último dictado en esta materia fue el Decreto 146/2015, de 21 de julio, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, que recogía como anexo el modelo de Convenio de Colaboración Financiera entre ambas partes. El Decreto 272/2017, de 19 de diciembre, modificó el artículo 2 del Decreto 146/2015. Ambos se han venido aplicando a lo largo de los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

Una vez concluida su vigencia, es preciso dictar una nueva norma que regule la materia para los próximos años. En el caso del convenio de colaboración financiera el plazo de vigencia irá de 2019 a 2020, con posibilidad de prórroga por un año más, y en el caso del nuevo instrumento financiero especial para la rehabilitación, desde 2019 hasta el 31 de diciembre de 2023.

Este decreto sigue en gran parte la línea marcada por los anteriores, aunque, a diferencia de ellos, se dicta bajo la vigencia de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Por lo tanto, se puede encuadrar en el deber de fomentar el sistema residencial de protección pública que el artículo 19 de esta última impone a las administraciones públicas, mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza.

El Capítulo I del presente Decreto continúa con el sistema de aprobación inicial de los tipos de interés de los préstamos formalizados al amparo de los instrumentos financieros desarrollados por parte del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Los plazos de amortización y los límites de financiación se modifican para adaptarlos a las condiciones actuales del mercado hipotecario. Se distinguen entre hipotecarios y con garantía personal.

Además de la modalidad del tipo de interés variable, se definen como novedad dos nuevos tipos, los tipos de interés fijos y mixtos.

En el Capítulo II se desarrolla, con ligeras modificaciones, la garantía de recompra que ya existía y se introduce también novedosamente, el procedimiento para la recompra de

edificios en régimen cooperativo de cesión de uso, concesión de obras o servicios a más de 50 años de uso en arrendamiento o cualquier otra fórmula de colaboración público privada que se formalice, siempre en el exclusivo campo del arrendamiento protegido, cuando dichos edificios constituyan garantía del préstamo hipotecario concedido por las entidades de crédito en el marco del convenio de colaboración financiera suscrito entre estas y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

La garantía de recompra tradicional se refiere a viviendas individuales que son adquiridas mediante un préstamo acogido a dicho convenio por las personas que, cumpliendo los requisitos de acceso al parque residencial protegido, han resultado adjudicatarias de conformidad con la normativa vigente. Sin embargo, no alcanza a la figura prevista en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, de promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso. En esta figura, conocida como cohousing, el edificio entero o el conjunto inmobiliario es propiedad de la asociación sin ánimo de lucro o de la cooperativa. Las personas asociadas solo gozan de un derecho de uso sobre la vivienda y los locales que la asociación o cooperativa les adjudique. Por lo tanto, para impulsar el acceso a la vivienda protegida en régimen de cesión de uso, es preciso habilitar una garantía de recompra sobre el edificio entero. A ello se dedica el artículo 7 de este decreto.

El Capítulo III está dedicado al convenio de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, y al instrumento financiero especial para la rehabilitación de viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

El texto del convenio se adapta a las normas que se han publicado con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 146/2015, de 21 de julio, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, modificado por el Decreto 272/2017, de 19 de diciembre.

El instrumento financiero especial para la rehabilitación es complementario al convenio de colaboración financiera, aunque está dotado de mayores garantías para las entidades de crédito, lo que permite a estas conceder préstamos a particulares, comunidades de personas propietarias y otras beneficiarias, en condiciones más favorables a las del convenio de colaboración financiera. Concretamente, el instrumento financiero especial contará con un fondo de garantía para la cobertura de fallidos, constituido por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y gestionado por el Instituto Vasco de Finanzas.

El texto del instrumento financiero especial para la rehabilitación define los términos de colaboración entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, el Instituto Vasco de Finanzas y las entidades de crédito firmantes, para la financiación de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, la accesibilidad universal y la mejora de la eficiencia energética.

Siete de las disposiciones finales del presente Decreto modifican otras tantas normas en vigor. En primer lugar los artículos 43 y 46 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, con el fin de dar carta de naturaleza al instrumento financiero especial para la rehabilitación y de unificar los plazos durante los que no se pueden transmitir inter vivos las viviendas y locales que hayan sido objeto de ayudas directas para su compra o rehabilitación, así como la cuantía de tales ayudas, respectivamente.

En consonancia con este último propósito, se modifican también el artículo 5.2 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y los apartados 10, 11 y 12 del artículo 9 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. En esta misma orden se introducen también otros cambios, dirigidos a incorporar el Impuesto del Valor Añadido al presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, a constituir una línea subvencional especial para el fomento de la accesibilidad y a incluir la subsidiación de intereses de los préstamos que se conceden para impulsar algunas de estas actuaciones.

Finalmente, por motivos de urgencia y eficacia administrativa, se modifican otros preceptos de los ya mencionados Decreto 317/2002, Decreto 39/2008 y Orden de 29 de diciembre de 2006, así como del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula

el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», de la Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda, de la Orden de 14 de septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial, y de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos de adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

Destacan la adecuación de los ingresos anuales ponderados a la realidad actual y, de forma muy señalada, la introducción de cupos destinados a resolver necesidades de carácter social y preservar la cohesión social en los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales. Se cumplen así las previsiones tanto de la Ley 3/2015, de 18 de julio, de Vivienda, como del Plan Director de Vivienda 2018-2020.

En su virtud, a propuesta de los Consejeros de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y de Hacienda y Economía, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 26 de diciembre de 2019,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Tipos de interés variables, fijos y mixtos

Artículo 1.

1. El tipo de interés anual inicial de los préstamos cualificados a tipo de interés variable que concedan las entidades de crédito en el marco del convenio de colaboración financiera y del instrumento financiero especial para la rehabilitación suscritos entre estas y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para financiar las actuaciones protegibles, se determinará conforme a lo previsto a continuación:

a) Préstamos aprobados entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019 a 2020, y hasta 2021, en caso de prórroga del convenio, y hasta 2023, en el caso del instrumento financiero especial para la rehabilitación: el tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido será igual al Euribor a 12 meses, publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado correspondiente al mes de diciembre del año anterior, más el diferencial que se establece para cada una de las actuaciones protegibles señaladas en artículo 2.

b) Préstamos aprobados entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2019 a 2020 y hasta 2021, en caso de prórroga del convenio, y hasta 2023, en el caso del instrumento financiero especial para la rehabilitación: el tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido será igual al Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado correspondiente al mes de marzo del mismo año más el diferencial que se establece para cada una de las actuaciones protegibles señaladas en artículo 2.

c) Préstamos aprobados entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019 a 2020 y hasta 2021, en caso de prórroga del convenio, y hasta 2023, en el caso del instrumento financiero especial para la rehabilitación: el tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido será igual al Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado correspondiente al mes de junio del mismo año más el diferencial que se establece para cada una de las actuaciones protegibles señaladas en artículo 2.

d) Préstamos aprobados entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2019 a 2020 y hasta 2021, en caso de prórroga del convenio, y hasta 2023, en el caso del instrumento financiero especial para la rehabilitación: el tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido será igual al Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado correspondiente al mes de septiembre del mismo año más el diferencial que se establece para cada una de las actuaciones protegibles señaladas en artículo 2.

2. El tipo de interés inicial así calculado se mantendrá inalterable durante el primer año de vida del préstamo.

3. Una vez superado el primer año, se procederá a la actualización semestral del tipo de interés de los préstamos formalizados a tipo variable, durante toda su vida útil.

4. Para ello se adoptará como referencia el Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado del mes anterior al de la revisión, con el diferencial aplicado en el momento de la autorización previa del préstamo.

5. En el marco de este convenio de colaboración financiera las entidades suscribientes se comprometen a no pactar, en los préstamos concedidos a su amparo, la percepción de ningún tipo de comisión o penalización superior al 0,20% sobre el préstamo vivo, salvo que así venga permitido por la legislación vigente, excepto en las líneas de descuento bancario o préstamos con disposiciones parciales, en los que se podrá aplicar una comisión adicional máxima por saldo no dispuesto de hasta el 0,05%.

6. Referencia interbancaria a un año (Euribor): de acuerdo con la circular 5/2017, de 22 de diciembre del Banco de España, se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia Euribor ® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al Euribor ® al plazo de doce meses.

Se considerará el valor publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado el mes anterior al de las fechas de revisión señaladas en el préstamo y sin efectuar ajustes o conversiones.

Las entidades de crédito se comprometen a notificar a las personas a quienes hubieran concedido préstamos cualificados con la autorización del departamento competente en materia de vivienda, en el ámbito del presente convenio, las modificaciones que puedan tener lugar en cuanto al tipo de interés de aquellos, de conformidad con las estipulaciones contenidas en el contrato de préstamo.

7. Las garantías serán las que exija la entidad financiera.

8. El tipo de interés de los préstamos a formalizar para cada una de las actuaciones protegibles se determinará en base a las siguientes casuísticas:

a) Los préstamos que se formalicen, ya sean hipotecarios o con garantía personal, podrán adoptar alguna de las siguientes modalidades en cuanto a tipos de interés:

I. A tipo de interés variable durante toda la vida del préstamo, siendo el índice de referencia el Euribor a 12 meses más un diferencial.

II. A tipo de interés fijo durante toda la vida del préstamo, siendo su tipo de interés fijo y unívoco, el que se establezca en los siguientes artículos.

III. A tipo de interés mixto fijo/variable, combinando a lo largo de la vida del préstamo y de manera sucesiva, primero un periodo a tipo de interés fijo y, luego, otro a interés variable.

a) En el caso de préstamos formalizados con derecho a subsidiación de puntos de interés reconocidos por parte del Gobierno, el tipo de interés podrá ser a tipo fijo o variable.

Artículo 2.

1. Los diferenciales aplicables en las operaciones a tipos de interés variable para préstamos hipotecarios, serán los que se relacionan a continuación:

a) La adquisición de viviendas de protección pública edificadas tanto en propiedad plena como en derecho de superficie, junto con sus anejos, cuya financiación no supere el 80% del valor de tasación de la vivienda, el 60% del valor de tasación de los anejos vinculados y el 30% de los anejos no vinculados que se adquieran conjuntamente en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción: el diferencial máximo aplicable será de 120 puntos básicos.

b) La compra de la propiedad del suelo por parte de los titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie: el diferencial máximo aplicable será de 120 puntos básicos.

c) La rehabilitación de edificios y viviendas cuya financiación, una vez deducida la totalidad de las subvenciones a fondo perdido concedidas por cualquier Administración, no supere el 80% del valor de tasación: el diferencial máximo aplicable será de 200 puntos básicos.

d) La promoción, incluyendo tanto la promoción de vivienda nueva como la promoción mediante rehabilitación, para venta y uso propio de viviendas calificadas como viviendas de protección pública de régimen general cuya financiación no supere el 80% del valor de tasación de las viviendas, el 60% del valor de tasación de los anejos vinculados y el 30% de los anejos no vinculados: el diferencial máximo aplicable será de 220 puntos básicos, incluidas las líneas de descuento con un máximo de 4 años de duración.

e) La promoción, incluyendo tanto la promoción de vivienda nueva como la promoción mediante rehabilitación, para cesión en arrendamiento de viviendas calificadas como viviendas de protección pública, la promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido, así como la promoción de viviendas en régimen cooperativo de cesión de uso, concesiones de obras o servicios a más de 50 años de uso en arrendamiento, cohousing, o cualquier otra fórmula de colaboración público privada que se formalice, siempre en el exclusivo campo del fomento al arrendamiento, cuya financiación, una vez deducida la totalidad de las subvenciones a fondo perdido concedidas por cualquier Administración, no supere el 80% del valor protegible de las viviendas y el 60% de los anejos vinculados, con un límite máximo del 80% del valor de tasación: el diferencial máximo aplicable será de 220 puntos básicos, incluidas las líneas de descuento con un máximo 8 años de duración, en promoción de vivienda, y 5 años en promoción de viviendas en régimen cooperativo de cesión de uso, cohousing.

f) La adquisición de viviendas con destino a su arrendamiento protegido cuya financiación, una vez deducida la totalidad de las subvenciones a fondo perdido concedidas por cualquier Administración, no supere el 80% del valor de tasación, el diferencial máximo aplicable será de 220 puntos básicos, incluidas las líneas de descuento con un máximo de 8 años de duración.

g) La rehabilitación de viviendas y edificios vinculada a su adscripción inmediata a programas públicos de intermediación en el mercado del alquiler, una vez deducida la totalidad de las subvenciones a fondo perdido concedidas por cualquier Administración, no supere el 80% del valor de tasación: el diferencial máximo aplicable será de 200 puntos básicos.

h) La promoción y construcción de alojamientos dotacionales cuya financiación no supere el 80% del valor de tasación: el diferencial máximo aplicable será de 220 puntos básicos, incluidas las líneas de descuento con un máximo de 4 años de duración.

i) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo, en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier administración pública, con destino preferente a la promoción de viviendas de protección pública: el diferencial máximo aplicable será de 250 puntos básicos, incluidas las líneas de descuento con un máximo de 4 años de duración.

En las operaciones financieras formalizadas a tipo de interés variable, la parte deudora nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo de cero (0%), por lo que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor.

2. Los tipos de interés fijo de los préstamos con garantía hipotecaria aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, serán los siguientes:

a) Préstamos con garantía hipotecaria cuyo plazo de amortización no exceda de 20 años: tipo de interés fijo efectivo anual máximo 2%. Si el tipo es mixto no se pueden superar las anteriores referencias y las contempladas en el apartado 1. para préstamos a interés variable – para cada periodo de alternancia.

b) Préstamos con garantía hipotecaria cuyo plazo de amortización supere los 20 años: tipo de interés fijo efectivo anual máximo 3%. Si el tipo es mixto no se pueden superar las anteriores referencias y las contempladas en el apartado 1. para préstamos a interés variable- para cada periodo de alternancia.

c) Préstamos con garantía hipotecaria cuyo plazo de amortización no exceda de 15 años: tipo de interés fijo efectivo anual máximo 1,75%. Si el tipo es mixto no se pueden superar las anteriores referencias y las contempladas en el apartado 1. para préstamos a interés variable – para cada periodo de alternancia.

2. El tipo de interés de los préstamos con garantía personal aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, serán los siguientes:

a) Préstamos con garantía personal cuyo plazo de amortización no exceda de 7 años: tipo de interés efectivo anual máximo 3% si es a tipo fijo y Euribor más 250 puntos básicos, si es a tipo variable. Si el tipo es mixto no se pueden superar las anteriores referencias para cada periodo de alternancia.

b) Préstamos con garantía personal cuyo plazo de amortización supere los 7 años: tipo de interés efectivo anual máximo 4% si es tipo fijo y Euribor más 300 puntos básicos si es a tipo variable. Si el tipo es mixto no se pueden superar las anteriores referencias para cada periodo de alternancia.

2. Los tipos de interés fijos serán revisados anualmente y podrán ser objeto de variación al alza o a la baja, o ser mantenidos en sus términos mediante acuerdo expreso entre las partes que se anexará a los correspondientes instrumentos financieros convenidos en vigor. Dichas variaciones afectarán exclusivamente a los nuevos préstamos, nunca a los ya formalizados.

CAPÍTULO II

Garantía de recompra

Artículo 3.

1. El departamento competente en materia de vivienda podrá acordar la adquisición de la vivienda que constituye la garantía del préstamo que se encuentre en situación de impago, bien mediante su compra directa a la persona propietaria de la misma destinando su importe total o parcialmente a la cancelación del préstamo; o mediante el ejercicio del derecho de tanteo en los términos previstos en el artículo 66.b) de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda; o mediante la participación del departamento en la subasta; o mediante su compra a la entidad financiera durante el procedimiento de ejecución hipotecaria, o bien mediante la cesión por parte de la entidad financiera ejecutante del derecho de remate en caso de resultar adjudicataria en el proceso de ejecución hipotecaria.

2. La adquisición de viviendas de protección pública, junto con sus anejos vinculados, se extiende a las distintas tipologías de viviendas de protección pública, las de régimen general, las de régimen especial o sociales, y las de precio tasado, tanto si el régimen de uso y tenencia de las mismas sea el de propiedad plena o el de propiedad en derecho de superficie.

3. El departamento competente en materia de vivienda acordará la adquisición de aquellas viviendas de protección pública que hayan sido financiadas total o parcialmente con préstamos concedidos por las entidades de crédito conforme a lo previsto en la disposición transitoria de este decreto y se extenderá a toda la vida útil de los préstamos.

Artículo 4.

1. La entidad financiera deberá comunicar al departamento competente en materia de vivienda la situación de mora antes de iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria. Si transcurridos 30 días desde dicha comunicación, el departamento competente en materia de vivienda no pone en conocimiento de la entidad financiera su intención de adquirir, esta podrá instar el procedimiento de ejecución hipotecaria, lo que deberá, asimismo, comunicarlo al departamento competente en materia de vivienda en la misma fecha.

2. Cuando la vivienda y sus anejos vinculados sean adquiridos por compra directa a la persona propietaria, acordada por el departamento competente en materia de vivienda el precio de adquisición será el que le corresponda por su condición de vivienda de protección pública. La vivienda y los anejos se adquirirán libres de cargas, por lo que el precio de adquisición se destinará parcial o totalmente a la cancelación del préstamo, percibiendo la persona propietaria el importe resultante.

3. Cuando la vivienda y sus anejos vinculados sean adquiridos durante el procedimiento de ejecución hipotecaria, el precio de adquisición vendrá establecido por el importe de la cesión del derecho del remate que consistirá, como mínimo, en la cantidad de la deuda por

todos los conceptos reclamados en el procedimiento de ejecución hipotecaria, constituyendo la puja máxima que el departamento efectuará o el precio de tanteo. En todo caso, el precio de adquisición no podrá superar al que le corresponda por su condición de vivienda de protección pública, debidamente actualizado al momento de la adquisición.

4. La entidad de crédito renunciará a las comisiones de cancelación anticipada del préstamo y a los intereses de demora ligados a dicho préstamo hipotecario.

Artículo 5.

La vivienda cuya adquisición sea acordada por el departamento competente en materia de vivienda, será adquirida directamente por el propio departamento o por la sociedad pública Alokabide, S.A., con la condición de vivienda de protección pública que tuviera. Las viviendas así adquiridas se adjudicarán en régimen de arrendamiento de conformidad con la normativa en vigor.

Artículo 6.

La adquisición de viviendas en situación de impago podrá llevarse a cabo durante toda la vida del préstamo.

Artículo 7.

1. El departamento competente en materia de vivienda podrá acordar la cancelación íntegra del préstamo hipotecario concedido por las entidades de crédito en el marco de este convenio de colaboración financiera suscrito entre estas y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la adquisición o construcción de edificios en régimen cooperativo de cesión de uso, concesión de obras o servicios a más de 50 años de uso en arrendamiento o cualquier otra fórmula de colaboración público privada que se formalice (en las distintas tipologías de viviendas de protección pública, las de régimen general, las de régimen especial o sociales, y las de precio tasado, siempre que el régimen de uso y tenencia de las mismas sea el de propiedad plena o el de propiedad en derecho de superficie), cuando las personas prestatarias no puedan hacer frente al mismo, en los términos y condiciones previstos en las siguientes cláusulas.

2. El departamento competente en materia de vivienda solo cancelará íntegramente préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito, conforme a lo previsto en de la disposición transitoria de este decreto y durante toda la vigencia del convenio y la de los préstamos acogidos al mismo.

3. La entidad financiera deberá comunicar al departamento competente en materia de vivienda la situación de mora. Si transcurridos 60 días desde dicha comunicación el departamento competente en materia de vivienda no regularizara los impagos del préstamo hipotecario o en los supuestos de impagos reiterados de la persona prestataria o de insolvencia de hecho o de derecho de esta, la entidad financiera podrá reclamar del departamento competente en materia de vivienda la íntegra cancelación de dicho préstamo. El departamento competente en materia de vivienda resolverá sobre la reclamación. En caso de que la resolución sea favorable, la cancelación del préstamo deberá producirse en el plazo de 30 días desde la fecha de la reclamación.

4. La entidad de crédito renunciará a las comisiones de cancelación anticipada del préstamo y a los intereses de demora ligados a dicho préstamo hipotecario.

5. La cancelación del préstamo hipotecario tendrá como consecuencia la adquisición del edificio por parte del departamento competente en materia de vivienda, conforme a las fórmulas previstas en el apartado 1 del artículo 3.

CAPÍTULO III

Convenio de Colaboración Financiera. Instrumento financiero especial para la rehabilitación

Artículo 8.

1. Se aprueban los modelos de convenio de colaboración financiera y de instrumento financiero especial para la rehabilitación de viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética, recogidos como Anexos I y II del presente Decreto.

2. Corresponderá a los Consejeros o Consejeras de los departamentos competentes en materia de vivienda y de hacienda actualizar, mediante orden, los modelos de convenio de colaboración financiera y de instrumento financiero especial para la rehabilitación de viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética que se publican como anexos al presente Decreto, a fin de adaptarlo a los cambios normativos que, en su caso, se produzcan.

3. Las entidades de crédito firmantes del convenio de colaboración financiera y del instrumento financiero especial para la rehabilitación de viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética, concederán financiación a las actuaciones protegibles en materia de vivienda siempre que se cumplan las condiciones y requisitos previstos en la normativa reguladora de cada una de las modalidades de vivienda de protección pública vigente, así como otras disposiciones normativas referidas a las entidades de crédito o emitidas por el Banco de España, y con los criterios y condiciones establecidos por las entidades de crédito para la concesión de préstamos.

4. Con el fin de respetar los derechos lingüísticos de las personas consumidoras y usuarias, las entidades de crédito firmantes del convenio de colaboración financiera y del instrumento financiero especial para la rehabilitación de viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética, garantizarán el uso del euskera y del castellano en los avisos y comunicaciones dirigidos al público en general, en la atención a la ciudadanía, en la documentación y en la publicidad.

Disposición transitoria.

Se convalidan con carácter retroactivo las autorizaciones administrativas de los préstamos concedidos por las entidades financieras entre el 1 de enero de 2018 y el día de entrada en vigor de este decreto. Dichos préstamos se regirán por lo establecido en este decreto, a excepción de los tipos de interés, que serán los establecidos en el Decreto 146/2015, de 21 de julio, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 146/2015, de 21 de julio, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

1. Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que queda redactado como sigue:

> «Las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros por actuaciones protegidas de rehabilitación, tanto para obras particulares como para obras de comunidad, no podrán disponer voluntariamente inter vivos ni transmitir mortis causa tales viviendas o locales, en el plazo de 10 años desde la certificación final de obra, sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.»

2. Se modifica el artículo 18, que queda redactado como sigue:

«Artículo 18. *Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación. Encargos a medios propios.*

1. Las Administraciones Públicas, dentro de la esfera de sus capacidades y la de las personas socias de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, podrán encargar a estas, sin necesidad de previa licitación o concurso, la gestión de los procesos o la ejecución de las intervenciones y actuaciones en régimen de ejecución pública.

2. El encargo conllevará la condición de beneficiaria de la expropiación y la plena subrogación en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución directamente, o promover la sustitución forzosa de la propiedad del inmueble que no hubiere atendido sus obligaciones.

3. El encargo podrá así mismo conllevar el ejercicio, en sustitución del Ayuntamiento respectivo, de los derechos de tanteo y retracto establecidos legalmente en planes urbanísticos.

4. El departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar la formalización de convenios bilaterales con las Sociedades Municipales Urbanísticas de Rehabilitación, con el objeto de que estas actúen como entidades colaboradoras en la gestión y pago de las ayudas para la rehabilitación.

5. Constituirá el objeto social de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación alguno o algunos de los fines siguientes:

a) La elaboración y seguimiento de estudios socio urbanísticos.

b) La formulación de Planes y Proyectos Urbanísticos, incluidos los de reparto de cargas y beneficios, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación que le pueda corresponder conforme a la legalidad urbanística vigente.

c) La redacción de Proyectos de Rehabilitación de todo tipo de construcción.

d) La realización de las obras constitutivas de las actuaciones de rehabilitación, así como de cualquier otra obra que suponga la ejecución de los Planes Especiales de Rehabilitación.

e) La promoción de la programación y preparación de suelo con objeto de ejecutar las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación.

f) La colaboración en la redacción y gestión de los expedientes de expropiación cuando no ostente la condición de beneficiario.

g) La gestión, explotación y conservación de todo tipo de bienes, obras y servicios resultantes de la ejecución de los Planes Especiales de Rehabilitación, así como aquellos otros incluidos en las Áreas de Rehabilitación Integrada o Áreas Degradadas.

h) La elaboración de cualquier otro documento técnico o jurídico que precise la Sociedad o la Administración para el ejercicio de sus facultades.

i) La gestión y pago, como entidad colaboradora, de las subvenciones a la rehabilitación del Gobierno Vasco.

j) Cualquier otro fin mediata o inmediatamente relacionado con los anteriormente indicados.

1. Las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrán realizar su objeto social en más de un Área de Rehabilitación Integrada o Área Degradada, pudiendo estas estar situadas en uno o en varios términos municipales.»

Disposición final segunda. *Modificación del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.*

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 12, que queda redactado como sigue:

«3. A solicitud expresa de los órganos competentes de los Ayuntamientos o de las Diputaciones Forales, el órgano del departamento competente en materia de vivienda que tenga atribuida esta función, podrá, mediante resolución, excluir de los procedimientos de adjudicación regulados en el apartado 1 de este artículo y adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a las víctimas del terrorismo, a las víctimas de la violencia de género, a los vecinos y vecinas de ámbitos de actuación en zonas degradadas, entendiendo como tales a los encuadrados en la normativa que los

regule. La solicitud deberá ir acompañada de un informe de los servicios sociales correspondientes.

A solicitud expresa de los órganos competentes de los Ayuntamientos, que incluirá el compromiso de colaboración en el pago de la renta o canon durante el año posterior a la suscripción del contrato de arrendamiento o cesión de uso, en caso de impago de las personas beneficiarias, dicho órgano también podrá adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a los colectivos especialmente vulnerables a que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que hayan sufrido un lanzamiento judicial de la vivienda que ocupaban. La solicitud deberá ir acompañada de un informe de los servicios sociales de base que acredite el riesgo de exclusión social e incluya el plan de intervención formulado para la unidad familiar afectada.

Del mismo modo, dicho órgano podrá adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a petición razonada de las Delegaciones Territoriales de Vivienda, de las sociedades públicas adscritas al departamento competente en materia de vivienda y de otros departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en los casos de especial necesidad de vivienda, en los previstos en el apartado 2.c) de la disposición adicional tercera de este decreto y para el cumplimiento de Planes del Gobierno.

Igualmente, podrán exceptuarse de los mencionados procedimientos y se podrán adjudicar directamente viviendas y locales a Administraciones Públicas y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, así como a entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen programas sociales relacionados con la vivienda convenidos con otras Administraciones Públicas.»

2. Se añaden dos nuevos subapartados al apartado 1 del artículo 41, con la siguiente redacción:

«i) La promoción de viviendas en régimen cooperativo de cesión de uso, concesiones de obras o servicios a más de 50 años de uso en arrendamiento, cohousing, o cualquier otra fórmula de colaboración público privada que se formalice, siempre en el exclusivo campo de fomento al arrendamiento.

j) La rehabilitación de viviendas y edificios vinculada a su adscripción inmediata a programas públicos de intermediación en el mercado del alquiler.»

3. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 43, que quedan redactados como sigue:

«1. Serán concedidos por establecimientos de crédito que hayan suscrito convenio de colaboración financiera o instrumento análogo de carácter especial con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos, sin perjuicio de los que se concierten al amparo de lo previsto en el artículo 44.4.

2. La concesión de un préstamo acogido a dicho convenio o instrumento análogo estará condicionada a su autorización previa e individualizada por parte del departamento competente en materia de vivienda en el caso de que la operación esté subsidiada. En el resto de casos no será precisa la autorización previa, aunque se deberá informar por las entidades de crédito de las formalizaciones realizadas.»

4. Se modifica el artículo 46, que queda redactado como sigue:

«Artículo 46. *Supuestos de reversión de las ayudas económicas directas percibidas.*

1. Las viviendas y locales que hayan sido objeto de ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros para su compra no podrán ser objeto de disposición voluntaria inter vivos, ni de transmisión mortis causa, en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

Las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros por actuaciones protegidas de rehabilitación, tanto para obras particulares como para obras de comunidad, no podrán disponer

voluntariamente inter vivos ni transmitir mortis causa de tales viviendas o locales en el plazo de 10 años desde la certificación final de obra sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

2. Quedan excluidas de la reversión:

a) Las ayudas mencionadas en el apartado 1 cuando su cuantía sea inferior a 6.000 euros.

b) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda o local, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas, inscritas o no en el Registro de Parejas de Hecho, y aquellas otras que se produzcan como consecuencia de la ruptura de unidades convivenciales constituidas por miembros unidos por una relación de parentesco de consanguinidad en primer grado.

1. Toda persona propietaria de una vivienda o local que haya sido objeto de las ayudas económicas a que se refiere el apartado 1 deberá comprometerse, ante la Delegación Territorial correspondiente, a constituir una hipoteca unilateral a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco para garantizar la reversión en caso de transmisión inter vivos o mortis causa de la vivienda o local.»

5. Se modifican los subapartados c) y d) del apartado 2 de la disposición adicional tercera, que quedan redactados como sigue:

«c) Las personas usuarias no podrán disponer de otra vivienda ni en propiedad ni por cualquier título que suponga su uso, excepto si se trata de mayores de 70 años que solicitan conjuntamente la adjudicación de un alojamiento dotacional destinado exclusivamente a personas mayores y la incorporación de su vivienda al Programa de Vivienda Vacía “Bizigune”.

En este caso, la solicitud deberá presentarse en Alokabide, S.A., indicando el municipio o municipios donde se solicita el alojamiento dotacional.

Si el informe sobre el estado de la vivienda finaliza con una valoración favorable, Alokabide, S.A. solicitará la exención del requisito de necesidad de vivienda y la adjudicación directa de un alojamiento dotacional en la forma prevista en los artículos 16 y 12 de este decreto, adjuntando la documentación necesaria para acreditar que las personas interesadas cumplen el resto de requisitos de acceso a las viviendas de protección pública.

d) El acceso se producirá por meses, por un plazo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente en cuatro ocasiones. En el caso de las personas mayores de 70 años a que se refiere el subapartado c) de este apartado, se podrá prorrogar anualmente mientras el alojamiento dotacional siga siendo adecuado a su grado de autonomía personal y mientras la vivienda cedida a Alokabide, S.A. cumpla los requisitos para seguir incorporada al Programa de Vivienda Vacía “Bizigune”.»

6. Se añade una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

«Quinta. Arrendamiento de viviendas de protección pública o asimiladas.

La duración del arrendamiento de viviendas de protección pública o de viviendas asimiladas a que se refiere el artículo 2.a) de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, ofertadas en alquiler a precios asequibles, fijados administrativamente previa su captación a través de programas de intermediación públicos, por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o por las sociedades públicas dependientes del departamento competente en materia de vivienda, será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora su voluntad de no renovarlo en el plazo previsto por la legislación reguladora de los arrendamientos urbanos.»

Disposición final tercera. *Modificación del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».*

Se modifica el artículo 5, que queda redactado como sigue:

«Artículo 5. *Requisitos de las viviendas.*

Para su incorporación al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune", las viviendas han de cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.

b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y las mínimas de habitabilidad señaladas en los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.

c) Presentar un aspecto pulcro y aseado.

d) Tener la cocina equipada con muebles altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, lavadora y frigorífico, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.

e) No haber estado ocupadas durante los tres meses anteriores a su incorporación al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune", a excepción de las viviendas siguientes:

I. Las que hayan estado incorporadas al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune" y vayan a ser objeto de una cesión inmediatamente posterior.

II. Las que queden vacías como consecuencia del ingreso de sus titulares en alguno de los servicios sociales residenciales a que se refiere el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad. En este caso ha de aportarse certificación acreditativa de dicho ingreso.

III. Las que sean objeto de cesión en virtud de la adjudicación de un alojamiento dotacional de régimen autonómico destinado a personas mayores.

IV. Las que hayan quedado vacías como consecuencia de un procedimiento judicial que persiguiera la recuperación de la posesión de la vivienda.

V. Las qué habiendo estado arrendadas en los tres meses anteriores, hayan quedado desocupadas por resolución unilateral del último arrendatario debidamente acreditada.

VI. Las que queden vacías por motivos de traslado de la unidad convivencial por causas laborales debidamente justificadas.

VII. Las que sean adquiridas en primera transmisión (obra nueva) a los únicos efectos de destinarlas al arrendamiento, sin que hayan tenido ocupación previa efectiva bajo ningún título.

a) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.»

Disposición final cuarta. *Modificación de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.*

1. Se modifica el último párrafo del apartado 5 del artículo 5, que queda redactado como sigue:

«Asimismo, las personas titulares de la actuación protegida de rehabilitación podrán ser beneficiarias de financiación cualificada, de ayudas económicas directas y de subsidiación total o parcial de tipos de interés.»

2. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 6, que queda redactado como sigue:

«1. En la resolución administrativa correspondiente deberá señalarse expresamente el presupuesto protegible de la actuación de rehabilitación, considerándose como tal el coste real de la actuación correspondiente a cada vivienda, local, o elementos comunes, que vendrá determinado además de por el

precio señalado en el contrato de ejecución de las obras, por el precio señalado en el contrato de asistencia técnica, por los demás derechos, tasas y otros precios públicos satisfechos por razón de la citada actuación de rehabilitación incluyendo los costes de honorarios de redacción del Informe de Inspección Técnica de Edificios, honorarios de otros gestores profesionales habilitados intervinientes, y los relativos a informes y auditorías de sostenibilidad energética. Los tributos solo podrán formar parte del presupuesto protegible cuando la persona o entidad beneficiaria asuma su coste directamente como consumidor final y el importe satisfecho no sea deducible para la misma.»

3. Se modifica el subapartado b) del apartado 2 del artículo 8, que queda redactado como sigue:

«b) El plazo de amortización podrá establecerse entre 5 y 15 años, con un período de carencia de 3 años como máximo.

En los convenios de colaboración financiera con los establecimientos de crédito y en el instrumento financiero especial para la rehabilitación podrán establecerse estipulaciones sobre el plazo de amortización y de carencia de los préstamos que se concedan para financiar actuaciones protegidas de rehabilitación.»

4. Se modifica el apartado 3 del artículo 8, que queda redactado como sigue:

«3. La aprobación y formalización de los préstamos podrá llevarse a cabo desde la notificación de la resolución administrativa de reconocimiento de la actuación protegida y, en cualquier caso, no podrá producirse con posterioridad al transcurso de 3 meses contados a partir de la fecha de certificación final de la obra.

Con la formalización, se podrá disponer de hasta el 100% del préstamo. En caso de que la disposición sea por un porcentaje inferior, el resto de disposiciones parciales se acomodará al ritmo de ejecución de las obras y se realizará mediante la presentación ante el Establecimiento de Crédito de las correspondientes certificaciones de obras, previamente conformadas por la Delegación Territorial correspondiente o, en su caso, por la dirección facultativa de las obras, que comunicará tal extremo simultáneamente a la Delegación Territorial correspondiente.

Una vez ejecutadas las obras, se deberá presentar ante la Delegación Territorial de Vivienda la certificación final de obra, cuyo contenido podrá dar lugar a la modificación del préstamo, o a su revocación en caso de que se verifique que no se han ejecutado las obras.

En el caso de que no se realicen las obras, así como en cualquier otro supuesto de incumplimiento que diera lugar a la revocación de las ayudas, no será de aplicación el tipo de interés efectivo inicial de convenio conforme al cual el préstamo fue autorizado, estando facultados los establecimientos de crédito para la modificación de dicho tipo.»

5. Se modifica el primer párrafo del apartado 10 del artículo 9, que queda redactado como sigue:

«10. Las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros por actuaciones protegidas de rehabilitación, tanto para obras particulares como para obras de comunidad, no podrán disponer voluntariamente inter vivos ni transmitir mortis causa tales viviendas o locales en el plazo de 10 años desde la certificación final de obra sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas, actualizadas al momento de su reintegro, junto con el interés legal correspondiente. En esta cuantía no se incluyen las ayudas concedidas directamente a la Comunidad de Personas Propietarias.»

6. Se modifica el apartado 11 del artículo 9, que queda redactado como sigue:

«Tras la notificación de la resolución de concesión de ayudas económicas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros, la persona titular de la vivienda o local deberá constituir e inscribir en el Registro de la Propiedad una hipoteca unilateral a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para garantizar la reversión prevista en el apartado 10.»

7. Se modifica el apartado 12 del artículo 9, que queda redactado como sigue:

«12. Una vez que la Administración concedente reciba el documento en que acredite la inscripción registral de la hipoteca unilateral a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se procederá a ordenar el pago de la subvención a fondo perdido. Así mismo el Establecimiento de Crédito que deba conceder el préstamo podrá proceder a la firma del contrato tras la presentación del referido documento.

En las obras particulares de rehabilitación realizadas por la persona arrendataria y autorizadas por la propietaria, esta última se comprometerá ante la Delegación Territorial de Vivienda a la constitución de una hipoteca unilateral a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco para el caso de que se produzcan transmisiones inter vivos o mortis causa durante 10 años desde la certificación final de la obra. En caso de incumplimiento se compromete a la reversión de las ayudas percibidas por la persona arrendataria, actualizadas al momento de su reintegro, junto con el interés legal correspondiente.»

8. Se añade un nuevo artículo, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 9 bis. *Línea subvencional especial para el fomento de la accesibilidad.*

1. Las personas mayores de 65 años y las personas con discapacidad de movilidad reducida o sensorial que cuenten con escasos ingresos o dificultades de acceso a la financiación, así como las unidades convivenciales de las que estas personas formen parte, podrán acceder a una línea subvencional especial destinada a facilitar la ejecución de obras de accesibilidad particulares y comunitarias.

2. La línea subvencional especial está dirigida a sufragar un porcentaje de hasta el 100% de la parte del coste de la rehabilitación en accesibilidad no cubierta por las subvenciones públicas establecidas en esta orden, o cualquier otra que se perciba con la misma finalidad, y que deba ser abonada por las personas titulares de las viviendas o por sus ocupantes en base al contrato que legitima la ocupación. El porcentaje concreto a aplicar estará en función de la renta ponderada familiar anual y del número de miembros de la unidad convivencial y se aplicará según lo establecido en la siguiente tabla:

(Véase el.PDF)

La solicitud de acceso a esta línea especial habrá de ser expresa, y formulada en el momento y el acto de solicitud de las ayudas ordinarias que correspondan, diferenciando claramente el presupuesto correspondiente a las obras de accesibilidad del presupuesto correspondiente al resto de actuaciones protegibles.

9. Se añade un nuevo artículo, con la siguiente redacción:

Artículo 9 ter. *Subsidiación de intereses.*

1. Operaciones de rehabilitación de viviendas y edificios cuando la rehabilitación esté vinculada a su adscripción inmediata a programas públicos de intermediación en el mercado del alquiler.

En el supuesto de actuaciones de rehabilitación protegida sobre viviendas y edificios, en la que sus propietarios formalicen su compromiso de puesta a disposición de las viviendas a favor de los programas públicos de intermediación una vez concluidas las obras de rehabilitación precisas, el tipo de interés subsidiado para el prestatario será del 1% efectivo anual (0,99 nominal con vencimientos mensuales) a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado.

2. Componente específico de accesibilidad.

En el supuesto de actuaciones de rehabilitación protegida sobre viviendas y edificios, y exclusivamente por el componente cuantitativo de la actuación protegible destinada y atribuible a la accesibilidad del edificio y de la vivienda, calculada concretamente descontando del presupuesto protegible por operaciones de accesibilidad las subvenciones reconocidas por tal actividad, el tipo de interés subsidiado para el prestatario, por la parte atribuible a operaciones en accesibilidad,

será del 0% efectivo anual a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado. La subsidiación se concederá únicamente a las personas mayores de 65 años, a las personas con discapacidad de movilidad reducida o sensorial y a las unidades convivenciales de las que estas personas formen parte.»

10. Futuras modificaciones.

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las eventuales modificaciones que puedan realizarse en el último párrafo del apartado 5 del artículo 5, en el primer párrafo del apartado 1 del artículo 6, en el subapartado b) del apartado 2 del artículo 8, en el apartado 3 del artículo 8, en el primer párrafo del apartado 10 del artículo 9, en el apartado 11 del artículo 9, en el segundo párrafo del apartado 12 del artículo 9, en el artículo 9 bis y en el artículo 9 ter de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, se llevarán a cabo mediante orden del Consejero o Consejera del departamento competente en materia de vivienda.

Disposición final quinta. *Modificación de la Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda.*

1. Se modifica el artículo 17, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 17. *Reversión de las subvenciones percibidas en caso de transmisión.*

1. Las viviendas libres usadas para cuya adquisición se hayan percibido subvenciones en cuantía igual o superior a 6.000 euros, no podrán ser objeto de disposición voluntaria inter vivos, ni de transmisión mortis causa, en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

2. No se considerará transmisión, a estos efectos, la adjudicación de la totalidad de la vivienda a una de sus personas cotitulares como consecuencia de separaciones matrimoniales o divorcios o de ruptura de parejas de hecho, inscritas o no, y la ruptura de la unidad convivencial en los supuestos de miembros unidos por consanguinidad en primer grado.

3. En la solicitud de subvenciones deberá constar el compromiso de las personas interesadas de constituir e inscribir en el Registro de la Propiedad una hipoteca unilateral a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco para garantizar la reversión prevista en el apartado 1.»

2. Se modifica el apartado 3 del artículo 23, que quedará redactado como sigue:

«3. Conjuntamente con la solicitud deberán presentarse los correspondientes contratos privados de compraventa o documentos de adjudicación, en los que se hará constar expresamente y con carácter de cláusula obligatoria, que la persona adquirente de la vivienda y las componentes de su unidad convivencial se comprometen a dedicarla a su domicilio habitual y permanente, y a ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega, acreditando su residencia en ella mediante la certificación municipal correspondiente que deberá presentarse, en el citado plazo de tres meses, ante la Delegación Territorial correspondiente.»

3. Se modifica el apartado 4 del artículo 24, que tendrá la siguiente redacción:

«4. En los casos de vivienda libre usada, la resolución recogerá la obligación de constituir la hipoteca unilateral a que se refiere el artículo 17.3.»

4. Se modifica el subapartado b) del apartado 1 del artículo 25, que quedará redactado como sigue:

«b) En el supuesto de viviendas libres usadas, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la notificación de la resolución de concesión, la persona beneficiaria de la subvención habrá de presentar ante la Delegación Territorial de Vivienda la escritura

pública de compraventa y, cuando proceda, el documento que acredite la inscripción registral de la hipoteca unilateral a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Una vez que la Administración reciba el documento o los documentos anteriores, se procederá a autorizar el pago de la subvención a fondo perdido. Para ello, la persona beneficiaria se presentará en alguna de las entidades de crédito firmantes del convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, con el objeto de que dicha entidad tramite el cobro.»

5. Futuras modificaciones.

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las eventuales modificaciones que puedan realizarse en el artículo 17, en el apartado 3 del artículo 23, en el apartado 4 del artículo 24 y en el subapartado b) del apartado 1 del artículo 25 de la Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda, se llevarán a cabo mediante Orden del Consejero o Consejera del departamento competente en materia de vivienda.

Disposición final sexta. *Modificación de la Orden de 14 de septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial.*

1. Se modifica el artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2. *Ingresos anuales ponderados.*

Los límites mínimos y máximos de ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

a) para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial: desde 3.000 a 25.000 euros.

b) para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: desde 9.000 a 25.000 euros.

c) para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general: desde 9.000 a 39.000 euros.

d) para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: desde 12.000 a 39.000 euros.

e) para compra y alquiler de viviendas tasadas autonómicas: desde 15.000 a 50.000 euros.

f) para acceso en régimen de cesión de uso y a los alojamientos dotacionales: desde 3.000 a 39.000 euros.»

2. Se aplicarán los límites mínimos y máximos de ingresos anuales ponderados previstos en la versión anterior del artículo 2 de la Orden de 14 de septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial a los siguientes procedimientos:

a) Procedimientos de adjudicación en los que la orden de inicio haya sido publicada en el Boletín Oficial del País Vasco con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

b) Procedimientos de adjudicación de Ayuntamientos en los que las bases municipales reguladoras hayan sido aprobadas por parte del órgano competente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este decreto.

c) Procedimientos de adjudicación de promotores privados, cooperativas, comunidades de bienes o promoción para uso propio en los que el expediente de promoción cuente con calificación provisional con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.

3. Futuras modificaciones.

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las eventuales modificaciones que puedan realizarse en el artículo 2 de la Orden de 14 de septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos

anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial, se llevarán a cabo mediante orden del Consejero o Consejera del departamento competente en materia de vivienda.

Disposición final séptima. *Modificación de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.*

1. Se modifica el subapartado d) del artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«d) personas con movilidad reducida permanente: personas con discapacidad calificadas con las letras A o B o que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, y lo acrediten mediante certificación expedida por la Diputación Foral o Administración competente.»

2. Se modifica el subapartado f) del artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«f) solicitantes o unidades convivenciales con especial necesidad de vivienda: aquellos en los que al menos uno o una de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciadas o divorciados o separadas o separados legalmente, familias numerosas, colectivos especialmente vulnerables a que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que hayan sufrido un lanzamiento judicial de la vivienda que ocupaban y mayores de 60 años.»

3. Se modifica el apartado 2 del artículo 6, que tendrá la siguiente redacción:

«2. Dichos datos serán tratados conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento y el Consejo, de 26 de abril de 2016 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.»

4. Se modifica el Capítulo III del Título II, que queda redactado como sigue:

«CAPÍTULO III

Adjudicacion de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento por el departamento competente en materia de vivienda

«Sección 1.ª Primeras adjudicaciones

Artículo 47. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

1. El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial promovidas por el departamento competente en materia de vivienda y por las sociedades públicas que tenga adscritas, a las viviendas de protección oficial promovidas por los Ayuntamientos que hayan recibido subvenciones a la promoción del Departamento competente en materia de vivienda y a las viviendas de protección oficial de promoción concertada.

2. También se aplicará a los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Artículo 47 bis. *Cupos.*

1. En todas las promociones, salvo las de alojamientos dotacionales de régimen autonómico destinados específicamente a un colectivo determinado, se reservarán cupos de viviendas para atender las necesidades de los siguientes colectivos:

a) Personas con discapacidad calificadas con las letras A o B del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, o que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H de dicho anexo.

b) Personas menores de 36 años, incluidas las unidades convivenciales en las que al menos uno o una de sus titulares sea menor de esta edad.

c) Personas titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

d) Personas con especial necesidad de vivienda.

e) Resto de solicitantes o cupo general.

1. Las personas o unidades convivenciales que formen parte de varios colectivos serán encuadradas en el que tenga el cupo más alto de viviendas reservadas.

2. Los cupos se determinarán con carácter provisional en la orden de inicio del procedimiento de adjudicación, teniendo en cuenta el porcentaje que cada colectivo representa sobre el total de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en el municipio y/o área funcional en que se ubica la promoción.

3. Si una vez finalizado el plazo para la incorporación al procedimiento, los cupos establecidos en la orden de inicio difieren sustancialmente del porcentaje que cada colectivo representa sobre el total de las personas o unidades convivenciales incorporadas al mismo, mediante orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda se procederá a modificar los cupos de con carácter definitivo.

4. Los cupos de viviendas, sean provisionales o definitivos, deberán respetar los siguientes porcentajes:

a) Para el colectivo mencionado en el subapartado a) del apartado 1 de este artículo, se reservará el 100% de las viviendas adaptadas.

b) Para el colectivo mencionado en el subapartado b) del apartado 1, se reservará, como máximo, el 40% de las viviendas no adaptadas.

c) Para el colectivo mencionado en el subapartado c) del apartado 1, se reservará, como máximo, el 40% de las viviendas no adaptadas.

1. Las viviendas que no hayan sido reservadas en aplicación de lo previsto en los subapartados b) y c) se asignarán al resto de los cupos.

2. Las viviendas de un cupo que queden sin adjudicar a personas o unidades convivenciales del colectivo para el que están reservadas, incrementarán el cupo de viviendas destinadas al cupo general para el resto de solicitantes.

Artículo 48. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse hasta seis meses antes de la finalización de las obras.

2. El procedimiento se iniciará mediante orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda que se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco, en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3. La orden de inicio deberá determinar los siguientes extremos:

a) Municipio en que se ubique la promoción.

b) Número de viviendas destinadas a realojos y a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda por parte del departamento competente en materia de vivienda, por otras Administraciones Públicas, por Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación o por entidades privadas sin ánimo de lucro.

c) Número de viviendas de la promoción y número de dormitorios de las viviendas.

d) Número de viviendas adaptadas.

e) Porcentajes y tipologías de las viviendas no adaptadas que constituyen los distintos cupos.

f) Régimen de cesión de las viviendas.

g) Criterios de baremación y puntuación correspondiente.

h) Orden de prelación para la asignación de las viviendas adaptadas entre quienes reúnan los requisitos.

i) Orden de prelación de los colectivos, según lo previsto en el apartado 2 del artículo 47 bis.

j) Límites máximos y mínimos de ingresos anuales ponderados que se exigen para incorporarse al procedimiento.

k) Fecha que se tomará como referencia a efectos de baremar las solicitudes.

l) Plazo y medio para que las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda que estén interesadas en la promoción se incorporen al procedimiento.

m) Lugares de publicación de las listas de personas admitidas y excluidas, asignación de viviendas y listas de espera.

n) Si las circunstancias concretas del caso así lo requieren, las reglas especiales a las que debe someterse el procedimiento.

Artículo 49. *Incorporación al procedimiento.*

La incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique en la orden de inicio.

Artículo 50. *Forma de asignación.*

La asignación de las viviendas se hará en función de los cupos a que se refiere el artículo 47 bis, la adecuación de las viviendas y el orden de puntuación obtenido por las personas o unidades convivenciales incorporadas al procedimiento en aplicación del baremo al que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 51. *Baremo.*

1. Son criterios de baremación, en orden de preferencia, los siguientes:

a) Ingresos.

Se otorgarán 10 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 0 y 9.000 euros, 9 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 9.001 y 15.000 euros, 8 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 15.001 y 25.000 euros y 5 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 25.001 y 39.000 euros.

b) Número de miembros de la unidad convivencial.

El número de miembros de la unidad convivencial se puntuará en función del número de dormitorios que tengan las viviendas de la promoción.

Viviendas de 1 dormitorio: se otorgará 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 2 miembros y 0 puntos a las unidades convivenciales unipersonales.

Viviendas de 2 dormitorios: se otorgarán 3 puntos a las unidades convivenciales formadas por 3 miembros, 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 2 miembros y 0 puntos a las unidades convivenciales unipersonales.

Viviendas de 3 o 4 dormitorios: se otorgarán 7 puntos a las unidades convivenciales formadas por 6 o más miembros, 5 puntos a las unidades convivenciales formadas por 5 miembros, 3 puntos a las unidades convivenciales formadas por 4 miembros y 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 3 miembros.

c) Antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Se otorgará 1 punto por cada año de inscripción del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad, con un máximo de 7 puntos.

d) Especial necesidad de vivienda.

Se otorgarán 4 puntos a los expedientes en los que alguno o alguna de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. En el caso de las personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, se otorgarán 4 puntos a los expedientes en los que

cualquiera de los miembros de la unidad convivencial pueda acreditar dicha condición. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 4 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 8.

1. Los empates se dirimirán a favor de la solicitud que tenga mayor antigüedad y, a igual antigüedad, a favor de la que tenga la fecha más antigua de entrada en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 52. *Desarrollo de la asignación.*

1. Las viviendas de la promoción se dividirán en dos categorías: la de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente y la de viviendas no adaptadas.

2. Las viviendas no adaptadas agruparán según su número de dormitorios, en orden decreciente, dentro del cupo al que pertenezcan.

3. En primer lugar, se asignarán las viviendas adaptadas primero a las personas con discapacidad calificadas con la letra A del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, a continuación, a las personas con discapacidad calificadas con la letra B de dicho Anexo 2 y finalmente a las que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H del mismo anexo.

4. A continuación, se asignarán las viviendas del cupo de menores de 36 años, empezando por las de más dormitorios y más altura y finalizando por las de menos dormitorios y de menor altura, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

5. Seguidamente se asignarán las viviendas del cupo de titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda, empezando por las de más dormitorios y más altura y finalizando por las de menos dormitorios y de menor altura, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

6. Posteriormente se asignarán las viviendas del cupo destinado a personas con especial necesidad de vivienda, empezando por las de más dormitorios y más altura y finalizando por las de menos dormitorios y de menor altura, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

7. Finalmente se asignarán las viviendas del cupo general destinado al resto de solicitantes y las de otros cupos que hubieran quedado sin asignar, empezando por las de más dormitorios y más altura y finalizando por las de menos dormitorios y de menor altura, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

Artículo 53. *Listas de espera.*

Una vez finalizada la asignación, se confeccionarán tantas listas de espera como cupos, de las que formarán parte quienes hubieran participado en ella sin haber obtenido vivienda.

Artículo 54. *Notificación de la adjudicación.*

1. El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide comprobará que todas y cada una de las personas y unidades convivenciales asignatarias siguen cumpliendo los requisitos previstos en la normativa vigente para el acceso a las viviendas y que ninguna de ellas ha usurpado u ocupado viviendas de protección oficial, viviendas asimiladas o alojamientos dotacionales ubicados en la Comunidad Autónoma del País Vasco durante los dos años anteriores.

2. Si el resultado de la comprobación es favorable, el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda dictará la resolución de adjudicación, que se notificará con indicación del plazo de presentación de la documentación precisa para la firma del contrato de arrendamiento, plazo que no podrá exceder de un mes.

3. En caso de que no cumplan los requisitos para el acceso a la vivienda o hayan incurrido en usurpación u ocupación, les notificará la denegación de la adjudicación y,

en su caso, el inicio del procedimiento de baja de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 55. *Presentación de documentos.*

1. Las personas o unidades convivenciales adjudicatarias deberán presentar la documentación dentro del plazo indicado en la notificación.
2. La falta de presentación de la documentación dará lugar a la revocación de la adjudicación y se considerará a todos los efectos como renuncia a la vivienda adjudicada.

Artículo 56. *Adjudicaciones sobrevenidas.*

1. El Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda procederá a adjudicar a las personas o unidades convivenciales que formen parte de la lista de espera de la promoción las viviendas que hubieren quedado sin adjudicar en aplicación de lo previsto en los artículos 54.3 y 55.2 de esta orden.
2. Una vez agotada la lista de espera de la promoción de que se trate, la adjudicación de las viviendas vacantes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 59 para las segundas y posteriores adjudicaciones en régimen de alquiler.
3. Si siguieran quedando viviendas vacantes, la persona promotora podrá alquilarlas, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

Artículo 57. *Recursos.*

En materia de recursos se aplicará lo dispuesto en el artículo 41 de esta orden.

Sección 2.ª Segundas y posteriores adjudicaciones

Artículo 58. *Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.*

El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales mencionados en el artículo 47 de esta orden que queden vacantes tras la extinción por cualquier causa de un contrato de arrendamiento anterior.

Artículo 59. *Procedimiento.*

1. El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide elaborará mensualmente un listado por colectivo, en función de los cupos a que se refiere el artículo 47 bis, de solicitudes de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento que hubiera en cada área funcional, por orden de puntuación obtenida en aplicación del baremo establecido en el artículo 51.
2. En la adjudicación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales no adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones de promociones cuya orden de inicio se publique con posterioridad a la entrada en vigor del decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda, se respetarán los cupos a que se refiere el artículo 47 bis. Si una vivienda o alojamiento dotacional hubiese formado parte del cupo general por no haberse podido adjudicar al colectivo para el que estaba destinada, recuperará su carácter original en segundas o posteriores adjudicaciones.
3. La asignación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales no adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones cuya orden de inicio se publique con posterioridad a la entrada en vigor del decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda, se realizará en función de los cupos a que se refiere el artículo 47 bis, la adecuación de las viviendas y el orden de puntuación obtenido por las

personas o unidades convivenciales en aplicación del baremo establecido en el artículo 51 y atendiendo a las siguientes prioridades:

a) Si la vivienda es de 4 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares al menos 5 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
II. Si no hay, la vivienda se adjudicará entre el resto de solicitudes siguiendo el orden establecido en los subapartados b, c y d de este apartado.

b) Si la vivienda es de 3 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares de al menos 4 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
II. A unidades convivenciales titulares de al menos 3 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
III. Si no hay, la vivienda se adjudicará entre el resto de solicitudes siguiendo el orden establecido en los subapartados c y d de este apartado.

c) Si la vivienda o alojamiento dotacional es de 2 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares de al menos 3 miembros, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten.
II. A unidades convivenciales titulares de al menos 2 miembros.
III. A unidades convivenciales titulares de al menos 1 miembros.

d) Si la vivienda o el alojamiento dotacional es de un dormitorio o ninguno, a unidades convivenciales titulares de 1 o 2 miembros.

1. Las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales no adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones de promociones cuya orden de inicio se haya publicado con anterioridad a la entrada en vigor del decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda, se reorganizarán por cupos de acuerdo al siguiente porcentaje:

a) Para el colectivo mencionado en el subapartado b) del apartado 1 del artículo 47 bis, se reservará, como máximo, el 40% de las viviendas en cada promoción.
b) Para el colectivo mencionado en el subapartado c) del apartado 1 del artículo 47 bis, se reservará, como máximo, el 40% de las viviendas en cada promoción.
c) Para el colectivo mencionado en el subapartado d) del apartado 1 del artículo 47 bis, se reservará, como mínimo, el 10% de las viviendas en cada promoción.
d) Para el colectivo mencionado en el subapartado e) del apartado 1 del artículo 47 bis, se reservará, como mínimo, el 10% de las viviendas en cada promoción.

1. La asignación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales no adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones que cuya orden de inicio se haya publicado con anterioridad a la entrada en vigor del decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda, se realizará en función de los cupos a que se refiere el artículo 47 bis, la adecuación de las viviendas y el orden de puntuación obtenido por las personas o unidades convivenciales en aplicación del baremo establecido en el artículo 51 y atendiendo a las siguientes prioridades:

a) Si la vivienda es de 4 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares al menos 5 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

II. Si no hay, la vivienda se adjudicará entre el resto de solicitudes siguiendo el orden establecido en los subapartados b, c y d de este apartado.

b) Si la vivienda es de 3 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares de al menos 4 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
II. A unidades convivenciales titulares de al menos 3 miembros, sin límite máximo de miembros de la unidad convivencial, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
III. Si no hay, la vivienda se adjudicará entre el resto de solicitudes siguiendo el orden establecido en los subapartados c y d de este apartado.

c) Si la vivienda o alojamiento dotacional es de 2 dormitorios:

I. A unidades convivenciales titulares de al menos 3 miembros, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.
II. A unidades convivenciales titulares de al menos 2 miembros.
III. A unidades convivenciales titulares de al menos 1 miembros.

d) Si la vivienda o el alojamiento dotacional es de un dormitorio o ninguno, a unidades convivenciales titulares de 1 o 2 miembros.

1. Las viviendas de un cupo que queden sin adjudicar a personas o unidades convivenciales del colectivo para el que están reservadas, se adjudicarán a personas o unidades convivenciales del colectivo del cupo general.
2. La asignación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales adaptados en segundas y posteriores adjudicaciones se realizará por este orden, sin tener en cuenta el previsto en los apartados anteriores, excepto en los supuestos g) y h) de este apartado:

a) Personas con discapacidad calificadas con la letra A del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, que sean titulares del derecho subjetivo de acceso.
b) Personas con discapacidad, calificadas con la letra A del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que no sean titulares del derecho subjetivo de acceso.
c) Personas con discapacidad, calificadas con la letra B del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que sean titulares del derecho subjetivo de acceso.
d) Personas que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que sean titulares del derecho subjetivo de acceso.
e) Personas con discapacidad, calificadas con la letra B del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que no sean titulares del derecho subjetivo de acceso.
f) Personas que sumen 7 o más puntos con arreglo a las letras D a H del Anexo 2 del Real Decreto 1971/1999, que no sean titulares del derecho subjetivo de acceso.
g) Personas sin movilidad reducida de carácter permanente titulares del derecho subjetivo de acceso, respetando las prioridades establecidas en el apartado 3.
h) Personas sin movilidad reducida de carácter permanente que no sean titulares del derecho subjetivo de acceso, respetando las prioridades establecidas en el apartado 3.

5. Se suprime la Disposición Adicional de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.
6. Futuras modificaciones.

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las eventuales modificaciones que puedan realizarse en los subapartados d) y f) del artículo 2, en el apartado 2 del artículo 6 y en el Capítulo III del Título II de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los

procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, se llevarán a cabo mediante Orden del Consejero o Consejera del departamento competente en materia de vivienda.

Disposición final octava. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que las referencias hechas a los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se entenderán hechas al Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, según establece la disposición final cuarta del Decreto 80/2022, de 28 de junio, (BOPV núm. 168, de 1 de septiembre de 2022), con efectos de 30 de noviembre de 2022.

§ 13

Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 203, de 21 de octubre de 2010
Última modificación: 1 de septiembre de 2022
Referencia: BOPV-p-2010-90252

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, publicado en el «Boletín Oficial del País Vasco» n.º 59, de 28 de marzo de 2008, establece en su artículo 41 como actuación protegible la adquisición de vivienda de protección pública y de otras viviendas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente (viviendas libres usadas), añadiendo que la regulación reglamentaria de esta actuación se desarrollará mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales. Y en su artículo 42 establece los dos tipos de medidas financieras para la realización de las actuaciones protegibles, que consisten en financiación cualificada y ayudas económicas directas.

Estos preceptos no han llegado a desarrollarse, toda vez que la disposición derogatoria segunda del Decreto 39/2008 mantuvo en vigor la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de medidas financieras para compra de vivienda, publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» n.º 18, de 25 de enero de 2007 y posteriormente corregida por Orden de 8 de marzo de 2007, que se publicó en el «Boletín Oficial del País Vasco» n.º 86, de 7 de mayo de 2007.

Ha llegado el momento de adaptar estas medidas al contexto normativo actual. Por un lado, se trata de extenderlas a todas las viviendas de protección pública, en lugar de circunscribirlas exclusivamente a las de protección oficial. Por otra parte, a las modalidades referidas a la compra de vivienda que existían hasta ahora, se añade una nueva, destinada a la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie, puesto que no cabe duda de que el suelo, aunque no sea propiedad del titular de la vivienda, es un elemento integrante de ésta.

Asimismo, se actualizan los valores de tasación y los precios máximos de venta para la adquisición de vivienda libre usada.

En su virtud, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Orden tiene por objeto desarrollar el artículo 41.b) del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en lo referente a las medidas financieras para la compra de vivienda.

Artículo 2. *Actuaciones protegibles en materia de compra de vivienda.*

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de compra de vivienda:

a) La compra de vivienda de protección pública.
b) La compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie.
c) La compra de vivienda libre usada.

2. Las medidas financieras aplicables a las actuaciones protegibles en materia de compra de vivienda consistirán en préstamos cualificados y en subvenciones a fondo perdido, en los casos y con los requisitos previstos en esta Orden.

CAPÍTULO II

Financiación cualificada para la compra de vivienda de protección pública

Artículo 3. *Préstamos cualificados para la compra de vivienda de protección pública.*

1. Tanto en primera como en segundas y posteriores transmisiones la compra de vivienda de protección pública por parte de personas físicas podrá ser objeto de financiación cualificada, consistente en un préstamo hipotecario sobre la vivienda, concertado con las entidades de crédito que hayan suscrito el convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
2. Requisitos para la obtención de la financiación cualificada:

a) La persona prestataria deberá cumplir con todos los requisitos exigibles para ser beneficiario de vivienda de protección pública, de acuerdo con la normativa vigente.
b) En caso de segundas y posteriores transmisiones, el período impositivo a computar en relación con la acreditación de ingresos será el que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto de la Renta de la Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud de medidas financieras.
c) Sólo se obtendrá financiación cualificada para la adquisición a título oneroso de una sola vivienda, cuyo destino sea domicilio habitual y permanente.
d) Nadie podrá ser beneficiario de medidas financieras para adquisición de vivienda de protección pública si ya ha resultado beneficiario de dichas medidas financieras en los diez años inmediatamente anteriores.

Artículo 4. *Modalidades.*

El préstamo cualificado al adquirente de la vivienda de protección pública podrá concederse directamente o por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor.

Artículo 5. *Cuantía.*

1. La cuantía máxima del préstamo cualificado será la que establezcan en cada momento el Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y su Convenio de Colaboración Financiera anexo.

2. En el caso de los anejos no vinculados que se adquieran junto con una vivienda de protección pública ubicada en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción, la cuantía máxima será la que establezcan en cada momento el Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y su Convenio de Colaboración Financiera anexo

3. No recibirán financiación cualificada los anejos no vinculados que no se adquieran junto con una vivienda de protección pública ubicada en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción.

4. En los supuestos en los que el solicitante sea titular de otra vivienda, de conformidad con lo establecido en la Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda, o normativa que la sustituya, la cuantía máxima del préstamo cualificado será la diferencia resultante entre el precio de la vivienda y anejos para cuya adquisición se solicita el préstamo cualificado, y el precio por el que la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi adquiera la vivienda puesta a disposición.

5. Cuando se soliciten medidas financieras para la adquisición del dominio pleno de la vivienda de la que es cotitular el solicitante, la cuantía máxima del préstamo cualificado será el precio de venta de la parte de la vivienda y anejos que, en su caso, se adquieran.

Artículo 6. *Tipo de interés.*

El tipo de interés anual inicial será el fijado conforme a los criterios previstos en el Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, o normativa que lo sustituya.

Artículo 7. *Plazo de amortización y devengo.*

1. El plazo de amortización será el que establezcan en cada momento el Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y su Convenio de Colaboración Financiera anexo.

2. Las características y modo de devengo de las cuotas de amortización serán las establecidas en el artículo 43 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o normativa que lo sustituya.

Artículo 8. *Garantías adicionales.*

El préstamo estará garantizado con hipoteca y en su caso, con las garantías adicionales que pudieran exigir al prestatario las entidades de crédito.

Artículo 9. *Subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor.*

1. La subrogación del adquirente de la vivienda de protección pública en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor requerirá de la autorización del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, a solicitud de las entidades financieras, de acuerdo con lo establecido en el convenio de colaboración financiera.

2. El préstamo al adquirente mediante subrogación, cuando finalizada la construcción se formalice la adquisición a través de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, pone fin al período de carencia y al pago de intereses correspondientes al período de construcción.

3. El tipo de interés en los préstamos subrogados será el tipo vigente en el momento de autorización del préstamo del adquirente de vivienda.

4. Mediante la escritura, el adquirente accederá a la propiedad de la vivienda con las responsabilidades derivadas de la hipoteca. El cómputo del plazo de amortización del préstamo cualificado se iniciará el día de la firma de la escritura. A tal efecto, se enviará a las entidades de crédito la primera copia de la escritura, cuyos honorarios correrán a cargo del promotor.

5. Si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiese pactado que el adquirente se subrogará no solo en dicha responsabilidad hipotecaria sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará subrogado en ella en el caso de que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácitamente.

Artículo 10. *Concesión directa del préstamo al adquirente.*

La concesión directa del préstamo cualificado al adquirente de vivienda de protección pública requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos específicos:

a) Que el contrato de compraventa o documento de adjudicación formalizado entre el adquirente y el promotor/vendedor de la vivienda esté debidamente visado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

b) Que el promotor/vendedor de la vivienda cancele previamente el préstamo cualificado que hubiera recibido para la promoción o adquisición de la misma vivienda.

c) En los supuestos de primeras y segundas o posteriores transmisiones de vivienda de protección pública, que no hayan transcurrido 6 meses desde la obtención de la calificación definitiva, o desde el visado del contrato de compraventa, en el caso de que éste fuera posterior a la calificación definitiva, hasta la formalización del préstamo cualificado en la entidad de crédito.

CAPÍTULO III

Financiación cualificada para la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie

Artículo 11. *Préstamos cualificados para la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie.*

1. La compra de la propiedad del suelo por parte de los titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie podrá ser objeto de financiación cualificada, consistente en un préstamo preferentemente hipotecario concertado con aquellas entidades de crédito que hayan suscrito el convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

2. Los préstamos para la compra de la propiedad del suelo tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima ascenderá al 100% del precio de venta de la propiedad del suelo más los gastos e impuestos necesarios para su formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta cuantía, debidamente desglosada en apartados, será la que se determine en la resolución prevista en el artículo 23.3 de esta Orden.

b) En el momento de formalización de la operación de préstamo, la garantía será personal y/o hipotecaria sobre la vivienda de protección oficial edificada en derecho de superficie, si bien, en caso de garantía hipotecaria, dicha garantía se extenderá, de forma automática, al suelo en el momento en que éste pase a ser propiedad del solicitante. Así mismo, la entidad podrá recoger en su clausulado las garantías que estime oportunas conforme a sus criterios de riesgo.

c) El tipo de interés, las comisiones y penalizaciones, el modo de devengo de las cuotas de amortización y las garantías adicionales serán los establecidos para los préstamos cualificados para la compra de vivienda de protección pública, conforme a lo previsto en el Decreto 628/2008, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo.

d) El plazo de amortización será el que establezcan en cada momento el Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y su Convenio de Colaboración Financiera anexo.

CAPÍTULO IV

Subvenciones para la compra de vivienda libre usada

Artículo 12. *Subvenciones a fondo perdido para la compra de vivienda libre usada.*

1. La compra de vivienda libre usada destina a constituir el domicilio habitual y permanente las personas físicas adquirentes, podrá ser objeto de subvenciones a fondo perdido, concedidas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, siempre y cuando la vivienda se ubique:

a) en los municipios relacionados en el anexo I de esta Orden.

b) en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIS), entendiendo como tales las Áreas de Rehabilitación Integrada declaradas y las Áreas Degradadas reconocidas de los municipios relacionados el listado del anexo II de esta Orden. Si con posterioridad a la entrada en vigor de esta Orden se declaran o reconocen nuevas Áreas de Rehabilitación Integrada, también podrán ser objeto de las subvenciones previstas en ella.

2. Se considera vivienda libre usada aquella que tenga como transmitente a persona distinta a su promotor o que, aun siéndolo, tenga lugar una vez terminada la edificación y tras su utilización ininterrumpida por plazo de dos años por sus propietarios, titulares de derechos reales de goce o disfrute o arrendatarios sin opción de compra, siempre que, además, el adquirente sea persona distinta de la que utilizó la vivienda durante el referido plazo.

3. No se considerarán viviendas libres usadas a los efectos de la presente Orden cuando su transmitente sea una Administración Pública, incluida la Administración Institucional, o las Sociedades Públicas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por cualquiera de las anteriores.

4. Tampoco se considerarán viviendas libres usadas las calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación en cualquiera de sus modalidades, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente sobre suelo y ordenación urbana.

5. Sólo se obtendrá subvención para la adquisición a título oneroso de una sola vivienda.

6. No será objeto de subvención la compra de anejos no vinculados a vivienda.

Artículo 13. *Valores de tasación y precios de venta máximos de las viviendas libres usadas.*

1. Ni el valor de tasación ni el precio de venta de las viviendas libres usadas deberán exceder de los siguientes importes:

a) En los municipios señalados en el anexo I: 2.184 euros/m² útil, con un máximo de 200.000 euros.

b) En las Áreas señaladas en el anexo II: 2.525 euros/m² útil, con un máximo de 230.000 euros.

c) En cuanto a los anejos vinculados a vivienda, ni el valor de tasación ni el precio de venta de los mismos podrán exceder en ningún caso, y con independencia del municipio en el que estén ubicados, de 589 euros/m² útil.

2. El valor de tasación se determinará mediante informe emitido por los Servicios de tasación de las entidades de crédito o por entidades especializadas creadas para este objeto, de conformidad con lo señalado en el Real Decreto, de 17 de marzo, de desarrollo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que el solicitante debe aportar. En el caso de que la vivienda cuente con anejos vinculados, el informe diferenciará el valor atribuido a la vivienda y a los anejos.

3. Para la determinación de la superficie de las viviendas y anejos vinculados, en caso de contradicción entre los documentos presentados, se tomará la superficie útil comprobada que se refleje en el informe de tasación a que se refiere el párrafo anterior.

4. Con independencia de la superficie real de las viviendas libres usadas que reúnan las condiciones para ser objeto de subvención, solo se subvencionará la adquisición de un máximo de 90 m² de la superficie útil de las la viviendas libres usadas o sus anejos vinculados, establecidos con carácter general para las viviendas de protección oficial, excepto para las viviendas a adquirir por unidades convivenciales de cinco o más miembros,

en cuyo caso la superficie útil subvencionable de la vivienda podrá ascender a 120 m². En cualquier caso, el precio de venta de las viviendas no podrá superar los límites máximos del apartado 1 de este artículo.

Artículo 14. *Viviendas libres usadas que no reúnen condiciones de habitabilidad.*

1. La concesión de subvenciones para la adquisición de viviendas libres usadas que no reúnan las condiciones de habitabilidad del anexo IV del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, quedará condicionada a la presentación por el adquirente de proyecto de rehabilitación en plazo no superior a un año desde la fecha de la resolución de concesión de subvenciones. La ejecución del citado proyecto podrá ser protegida a través de las medidas financieras establecidas en materia de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

2. La no presentación del citado proyecto de rehabilitación en el plazo señalado o del certificado final de obras en el plazo de dos años desde el visado del contrato, se considerará incumplimiento de las condiciones de la subvención.

Téngase en cuenta que las referencias hechas a los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se entenderán hechas al Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, según establece la disposición final cuarta del Decreto 80/2022, de 28 de junio, (BOPV núm. 168, de 1 de septiembre de 2022), con efectos de 30 de noviembre de 2022.

Artículo 15. *Requisitos de las personas solicitantes.*

Serán exigibles todos los requisitos establecidos para ser beneficiario de vivienda de protección oficial de régimen general, teniendo como fecha de referencia la de la solicitud y con las siguientes especialidades:

a) Los ingresos anuales ponderados serán como mínimo de 3.000 y como máximo de 33.000 euros.

b) Se tendrán en cuenta las situaciones excepcionales para acceso a viviendas de protección oficial previstas en la normativa vigente.

c) Ninguna persona podrá ser beneficiaria de subvenciones para la adquisición de vivienda libre usada si ya ha lo ha sido en los diez años inmediatamente anteriores.

Artículo 16. *Cuantía de las subvenciones.*

1. La cuantía de la subvención a fondo perdido se calculará sobre el valor de tasación a que se refiere el artículo 13.1 de esta Orden, salvo que el precio de venta sea menor, en cuyo caso se calculará según éste, siendo los porcentajes los siguientes:

– Con carácter general: 5%.

– En el caso de viviendas situadas en Áreas de Rehabilitación Integrada o de unidades convivenciales cuyos integrantes tengan una edad inferior a 35 años: 6%.

– En el caso de unidades convivenciales de 5 o más miembros: 6% más 600 euros por cada hija o hijo a partir del tercero, incluido éste.

En todo caso, dicha cuantía no podrá exceder de los siguientes topes máximos en función de los ingresos ponderados:

Ingresos ponderados	Tope General	Tope viviendas sitas en ARI o menores de 35 años	Tope unidades convivenciales de 5 o más miembros
Hasta 21.000 euros.	7.935 euros.	9.015 euros.	10.098 euros.

Ingresos ponderados	Tope General	Tope viviendas sitas en ARI o menores de 35 años	Tope unidades convivenciales de 5 o más miembros
Desde 21.001 hasta 33.000 euros.	3.606 euros.	4.329 euros.	4.684 euros.

2. En el caso de que los solicitantes reúnan las condiciones necesarias para ser beneficiarios simultáneamente de varias de los porcentajes señalados en el párrafo anterior, se les aplicará únicamente aquél que resulte más beneficioso.

Artículo 17. *Devolución de las subvenciones percibidas en caso de transmisión.*

1. Las viviendas libres usadas para cuya adquisición se hayan percibido subvenciones no podrán ser objeto de disposición voluntaria inter vivos en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin la previa acreditación de la devolución de las subvenciones percibidas, actualizadas al momento de su reintegro, junto con el interés legal correspondiente.

2. No se considerará transmisión, a estos efectos, la adjudicación de la totalidad de la vivienda a uno de sus cotitulares como consecuencia de separaciones matrimoniales o divorcios o de ruptura de parejas de hecho, inscritas o no, y la ruptura de la unidad convivencial en los supuestos de miembros unidos por consanguinidad en primer grado.

3. El beneficiario de la subvención deberá presentar la resolución administrativa de su concesión ante el Registro de la Propiedad correspondiente, en el que se practicará, a la vista de dicho documento administrativo, el asiento registral de limitación dispositiva del dominio que sea procedente conforme a la legislación hipotecaria.

Artículo 18. *Prohibiciones.*

No podrán concurrir a la convocatoria de las subvenciones reguladas en esta orden las personas físicas sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni las incursas en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación de sexo de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final sexta de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Artículo 19. *Compatibilidad con otras subvenciones.*

1. Las subvenciones a fondo perdido previstas en la presente orden serán compatibles con cualesquiera otras que pudieran concederse para la misma finalidad.

2. En el caso de concurrencia con otras subvenciones, el conjunto de las mismas no podrá superar el coste de las actuaciones subvencionadas. En caso contrario se procedería a la minoración de la subvención concedida en la cantidad que corresponda, previa tramitación del procedimiento previsto en el Decreto 698/1991, de 17 de diciembre, por el que se regula el régimen general de garantías y reintegro de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se establecen los requisitos, régimen y obligaciones de las Entidades Colaboradoras que participan en su gestión.

Artículo 20. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

Las personas beneficiarias de las subvenciones reguladas en la presente Orden deberán cumplir en todo caso las siguientes obligaciones:

a) Justificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones que determinen la concesión de la subvención.

b) Utilizar la subvención para el concreto destino para el que ha sido concedida.

c) Comunicar a la entidad concedente la obtención de subvenciones o ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad.

d) Facilitar a la Oficina de Control Económico y al Tribunal Vasco de Cuentas Públicas la información que les sea requerida en el ejercicio de sus funciones respecto de las subvenciones recibidas con cargo a esta Orden.

e) Comunicar a la entidad concedente la modificación de cualquier circunstancia tanto objetiva como subjetiva que hubiese sido tenida en cuenta para la concesión de la subvención.

Artículo 21. *Alteración de las condiciones de la subvención.*

Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención, siempre que se entienda cumplido el objeto de ésta, y en su caso, la obtención concurrente de otras subvenciones y ayudas concedidas por cualquier otra entidad pública o privada, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de concesión de las subvenciones.

Artículo 22. *Efectos del incumplimiento.*

1. En el supuesto de que la persona beneficiaria de la subvención incumpliese cualquiera de las condiciones y requisitos a que se refiere la presente Orden, o incurriese en alguno de los supuestos previstos en el artículo 53.1 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, procederá, previa la tramitación administrativa oportuna, la declaración de la pérdida del derecho a la subvención concedida, así como en su caso el reintegro de las cantidades hechas efectivas, incrementadas en el interés legal desde su pago.

2. En todo caso, tendrán la consideración de incumplimiento a estos efectos la consignación en la escritura pública de compraventa de datos esenciales contradictorios con los aportados en la solicitud o el contrato privado de compraventa y la omisión de las cláusulas obligatorias a que se refiere el artículo 23.3.

CAPÍTULO V

Concesión y disposición de las medidas financieras

Artículo 23. *Solicitudes.*

1. El procedimiento de concesión de medidas financieras se iniciará mediante solicitud dirigida a la Delegación Territorial de Vivienda, a la que se adjuntará la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones y requisitos necesarios para ser beneficiario de las subvenciones. Dicha solicitud deberá presentarse con antelación a la formalización de la escritura pública de compraventa.

2. La solicitud citada podrá realizarse conforme al modelo que a tal efecto obra en las Delegaciones Territoriales de Vivienda de cada uno de los Territorios Históricos, y que podrá será facilitado a las personas interesadas. Igualmente, el modelo se encuentra disponible en la página web del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, en el apartado etxebide.info o en el que le sustituya.

3. Conjuntamente con la solicitud deberán presentarse los correspondientes contratos privados de compraventa o documentos de adjudicación, en los que se hará constar expresamente y con carácter de cláusula obligatoria, que el adquirente de la vivienda y los componentes de su unidad convivencial se comprometen a dedicarla a su domicilio habitual y permanente, y a ocuparla en el plazo de tres meses desde su entrega, acreditando su residencia en ella mediante la certificación municipal correspondiente que deberá presentarse, en el citado plazo de tres meses, ante la Delegación Territorial correspondiente. Asimismo deberá hacerse constar expresamente, con el mismo carácter de cláusula obligatoria, la limitación dispositiva de dominio a que se refiere el artículo 17.1 de esta Orden.

Artículo 24. *Tramitación y resolución.*

1. Si la Delegación Territorial de Vivienda advirtiera en la solicitud presentada la existencia de algún defecto o inexactitud, o la ausencia de algún documento de los que deben acompañar a la misma, lo comunicará al solicitante concediéndole un plazo de 10 días para que proceda a su subsanación o aportación, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En todo caso, podrá solicitarse cualquier otro documento que, a juicio del órgano competente, sea preciso para la resolución de la solicitud formulada.

3. La concesión de las medidas financieras se efectuará por resolución del Delegado Territorial de Vivienda del Territorio Histórico correspondiente, que deberá dictarse y notificarse en un plazo máximo de seis meses, contados a partir de la presentación completa de la solicitud.

4. En los casos de compra de vivienda libre usada, la resolución recogerá la limitación dispositiva de dominio a que se refiere el artículo 17.1.

5. Contra esta resolución podrá presentarse recurso alzada ante la Viceconsejera de Vivienda en el plazo de un mes desde la notificación de la misma.

6. Transcurrido el plazo previsto para dictar la resolución sin que se haya notificado resolución alguna al interesado, podrá entenderse estimada la solicitud.

7. No se estimarán segundas o posteriores solicitudes de medidas financieras para la adquisición de vivienda presentadas por los mismos interesados y referentes a la misma vivienda, excepto en los casos de compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie.

Artículo 25. *Disposición del préstamo o percepción de la subvención.*

1. En los casos de compra de vivienda de protección pública y de compra de vivienda libre usada, la disposición del préstamo o la percepción de la subvención a fondo perdido reconocidos administrativamente requerirán la formalización previa de la escritura pública de compraventa, y se realizarán a través de alguna de las entidades de crédito que hayan suscrito convenio el convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco. A tales efectos, se procederá de la siguiente manera:

a) En el caso de primeras y segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, la persona beneficiaria de medidas financieras habrá de presentar la resolución de concesión en la entidad de crédito correspondiente.

Asimismo, la persona beneficiaria deberá presentar la correspondiente escritura pública de compraventa ante la Delegación Territorial de Vivienda en el plazo de 3 meses a contar desde la notificación del otorgamiento de calificación definitiva, o desde el visado del contrato de compraventa, en el caso de que éste fuera posterior a la calificación definitiva.

b) En el supuesto de viviendas libres usadas, en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la notificación de la resolución de concesión, la persona beneficiaria de la subvención habrá de presentar ante la Delegación Territorial de Vivienda, la escritura pública de compraventa y el justificante de la presentación de la resolución de concesión de la subvención en el Registro de la Propiedad para la inscripción de la limitación dispositiva de dominio a que se refiere el artículo 17.1.

Una vez que la Administración reciba los documentos anteriores, se procederá a autorizar el pago de la subvención a fondo perdido. Para ello, el solicitante de estas subvenciones se presentará en alguno de las entidades de crédito de los firmantes del convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con el objeto de que dicha entidad le tramite el cobro de la citada subvención.

2. En el caso de compra de la propiedad de suelo por titulares de viviendas en derecho de superficie, el adquirente debe acudir a la entidad crédito con la resolución de concesión de medidas financieras, emitida por la Delegación Territorial de Vivienda correspondiente, en la que se harán constar los datos bancarios precisos para el abono a la Administración, la cuantía a la que ascienden los gastos de escrituración y registro, y la referencia administrativa a indicar en el momento de disposición del crédito.

La entidad de crédito abonará el importe del préstamo en las cuentas señaladas por la Administración, en el momento de la formalización del préstamo, indicando la referencia administrativa señalada para identificar la operación.

La Delegación Territorial de Vivienda, una vez recibido el abono por parte del adquirente, procederá a emitir, en el plazo de un mes, la resolución de adjudicación de la propiedad del suelo e informará al adquirente y a la entidad de crédito del proceso a seguir para la elevación a escritura pública, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de 3 meses.

Disposición adicional primera.

1. Anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante Orden del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, se dará publicidad, en el «Boletín Oficial del País Vasco», del importe de los créditos consignados para la financiación de las subvenciones destinadas a la adquisición de vivienda libre usada.

2. El volumen total de subvenciones a conceder dentro de cada ejercicio presupuestario no excederá la correspondiente consignación o la que resulte de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación vigente aplicable. No procederá, por tanto, la concesión de nuevas subvenciones una vez agotado dicho importe, haciéndose público el agotamiento del crédito en el «Boletín Oficial del País Vasco», mediante Orden del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

3. No obstante, las solicitudes de subvención que reúnan todos los requisitos para ser atendidas conforme a la regulación contenida en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y en la presente Orden, y se denieguen únicamente por falta de recursos económicos, podrán ser resueltas en el ejercicio económico siguiente, siempre y cuando el solicitante dirija un escrito a la Delegación Territorial de Vivienda correspondiente, manifestando su intención de mantener su solicitud en las mismas condiciones.

Disposición adicional segunda.

1. Los Consejeros Economía y Hacienda, y de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco fijarán anualmente, y de forma conjunta, el volumen máximo de recursos a convenir con las entidades de crédito, en orden a la financiación cualificada para la compra de vivienda de protección pública y para la compra de la propiedad del suelo por parte de los titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie.

2. El volumen de crédito máximo que concederán las entidades de crédito se determinará en función de los recursos presupuestarios existentes, de conformidad con lo dispuesto por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y en el Plan Director de Vivienda vigente.

3. No procederá la resolución de concesión de financiación cualificada cuando se agote dicho volumen máximo. Dicha circunstancia será publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco».

Disposición transitoria.

1. Las solicitudes de medidas financieras para la compra de vivienda de protección pública y para la compra de vivienda libre usada que se encuentren pendientes de resolución a la entrada en vigor de la presente Orden se regirán a todos los efectos por la normativa anterior.

2. Las solicitudes de medidas financieras para la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie presentadas a partir del 15 de septiembre de 2010 se regirán a todos los efectos por la presente Orden.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de medidas financieras para compra de vivienda.

Disposición final primera.

En todo lo no previsto en relación al régimen jurídico de las subvenciones reguladas por la presente Orden, será de aplicación lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, en especial sus Títulos VI y VII, Capítulo III, referentes al régimen de las ayudas y subvenciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi y al régimen de infracciones y sanciones en materia de ayudas y subvenciones públicas, respectivamente.

Disposición final segunda.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

ANEXO I

Álava

Alegría-Dulantzi.
Añana.
Aramaio.
Armiñón.
Arraia-Maeztu.
Arrazua-Ubarrundia.
Artziniega.
Asparrena.
Aiara.
Baños de Ebro.
Barrundia.
Berantevilla.
Bernedo.
Campezo.
Elburgo.
Elciego.
Elvillar.
Valle de Harana.
Iruña de Oca.
Iruraiz-Gauna.
Kripan.
Kuartango.
Labastida.
Lagrán.
Laguardia.
Lanciego.
Lantarón.
Lapuebla de Labarca.
Legutio.
Leza.
Moreda de Álava.
Navaridas.
Okondo.
Oyón-Oion.
Peñacerrada-Urizaharra.
Ribera Alta.
Ribera Baja.
Samaniego.
San Millán.
Urkabustaiz.
Valdegovía.
Eskuernaga.
Yécora.
Zalduondo.
Zambrana.
Zigoitia.
Zuia.

Bizkaia

Ajangiz.
Alonsotegi.
Amoroto.
Arakaldo.
Arantzazu.
Areatza.
Arrankudiaga.
Arratzu.
Arrieta.
Artea.
Artzentales.
Atxondo.
Aulesti.
Bakio.
Barrika.
Bedia.
Berriatua.
Busturia.
Dima.
Ea.
Elantxobe.
Ereño.
Errigoiti.
Etxebarria.
Forua.
Fruiz.
Galdames.
Gamiz-Fika.
Garai.
Gatika.
Gautegiz Arteaga.
Gizaburuaga.
Gordexola.
Ibarrangelu.
Ispaster.
Izurtza.
Valle de Carranza.
Kortezubi.
Lanestosa.
Larrabetzu.
Laukiz.
Lemoa.
Lemoiz.
Lezama.
Loiu.
Mallabia.
Mañaria.
Maruri-Jatabe.
Mendata.
Mendexa.
Meñaka.
Morga.
Mundaka.
Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz.
Murueta.
Muxika.

Nabarniz.
Orozko.
Otxandio.
Sopuerta.
Sukarrieta.
Trucios.
Ubide.
Zaldibar.
Zaratamo.
Zeanuri.
Zeberio.
Zierbena.
Ziortza-Bolibar.

Gipuzkoa

Abaltzisketa.
Aduna.
Aia.
Aizarnazabal.
Albiztur.
Alegia.
Alkiza.
Altzaga.
Altzo.
Amezketa.
Anoeta.
Antzuola.
Arama.
Asteasu.
Ataun.
Baliarrain.
Beizama.
Belauntza.
Berastegi.
Berrobi.
Bidegoian.
Elduain.
Elgeta.
Errezil.
Ezkio-Itsaso.
Gabiria.
Gaintza.
Gaztelu.
Getaria.
Hernialde.
Idiazabal.
Ikaztegieta.
Irura.
Itsasondo.
Larraul.
Leaburu.
Legorreta.
Leintz-Gatzaga.
Lizartza.
Mendaro.
Mutiloa.
Olaberria.

Orendain.
Orexa.
Ormaiztegi.
Segura.
Zaldibia.
Zegama.
Zerain.
Zizurkil.

ANEXO II

Áreas de Rehabilitación Integral (cascos históricos y áreas degradadas) expresamente declaradas o reconocidas

Álava

Salvatierra (Casco Histórico).
Vitoria-Gasteiz (Casco Histórico).

Bizkaia

Balmaseda (Casco Histórico).
Barakaldo (B.º de San Luis).
Bermeo (Casco Histórico).
Berriz (B.º de Errotatxo).
Bilbao (Casco Histórico).
Bilbao (Área de Bilbao La Vieja).
Bilbao (B.º de Irala).
Bilbao (Casas de Los Ferroviarios/Zabala).
Bilbao (Artatzu-Bekoa).
Bilbao (Zorrotzaurre).
Bilbao (B.º de la Cruz-Gurutze Auzoa).
Ermua (Casco Histórico).
Ermua (Vías Rodadas y de Ferrocarril).
Ermua (B.º San Lorenzo).
Etxebarri (B.º de San Antonio).
Leioa (B.º Lamiako-Txopoeta).
Lekeitio (Casco Histórico).
Ondarroa (Casco Histórico).
Portugalete (Casco Histórico).
Sestao (B.º Chávarri-El Sol).
Urduña-Orduña (Casco Histórico).
Valle de Trápaga-Trapagaran (Casco Histórico B.º La Arboleda).

Gipuzkoa

Aretxabaleta (B.º San Miguel de Bedarreta).
Aretxabaleta (Casco Histórico).
Mondragón (Casco Histórico y Arrabales).
Mondragón (Barrio San Andrés, Áreas A-7 y A-11).
Astigarraga (Casco Histórico).
Azkoitia (Casco Histórico).
Beasain (UE. 1.1 del Area 1).
Donostia-San Sebastián (Casco Histórico Parte Vieja).
Donostia-San Sebastián (Área de Sagüés).
Donostia-San Sebastián (Área de Amara-Zaharra).
Donostia-San Sebastián (B.º de Altza-Altza Auzoa).
Elgoibar (Olasogain 1).

Elgoibar (Barrio de Alzola).
Errenteria (Casco Histórico).
Errenteria (Barrio Gaztaño).
Errenteria (Barrio de Iztieta).
Errenteria (Barrio de Galtzaraborda).
Eskoriatza (Casco Histórico).
Hernani (Casco Histórico).
Irun (Casco Histórico).
Legazpi (B.º S. Martín, S. Inazio, Arantzazu, S. José).
Mutriku (Casco Histórico).
Oiartzun (Casco Histórico B.º Elizalde).
Oñati (Casco Histórico).
Ordizia (Casco Histórico).
Orio (Casco Histórico).
Pasaia (Pablo-Enea).
Pasaia (Casco Histórico San Pedro y San Juan).
Pasaia (Trintxer-Azkuene).
Pasaia (Pasai-Antxo Iparra).
Soraluze-Placencia de Las Armas (Casco Histórico).
Soraluze-Placencia de Las Armas (Área Asilo-Atzuri-Zubia).
Soraluze-Placencia de Las Armas (Loralde).
Soraluze-Placencia de Las Armas (Área Ezozia-Gabolatz-Arraikua).
Tolosa (Casco Histórico).
Urretxu (Casco Histórico).

§ 14

Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 247, de 30 de diciembre de 2013
Última modificación: 1 de septiembre de 2022
Referencia: BOPV-p-2013-90268

El «Programa de Vivienda Vacía», más conocido como «Bizigune», vio la luz en 2003 con el propósito de captar viviendas libres vacías para ponerlas en el mercado del arrendamiento y destinarlas a las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda. Sus características más destacables son que los propietarios perciben aproximadamente entre el 65 % y el 75 % de la renta mensual habitual en el mercado, con la garantía de recuperar su vivienda en similares condiciones, y que los arrendatarios no abonan por ella más del 30 % de sus ingresos brutos anuales computados de conformidad con la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial.

Diez años después, los resultados del programa son innegables. Sin embargo, las condiciones económicas existentes en el momento de su nacimiento poco tienen que ver con las actuales. En 2012 el nivel medio de la renta mensual por alquiler de vivienda en Euskadi cayó un 10 % respecto al año anterior. Por lo tanto, es lógico que también disminuya la retribución a los propietarios de las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», máxime teniendo en cuenta que no asumen riesgo alguno de impago de rentas ni de otros deterioros de las viviendas que no sean los exclusivamente debidos al transcurso del tiempo.

Esta disminución de la retribución a los propietarios responde también a la necesidad de incidir desde la esfera pública en las rentas que se abonan en el mercado libre de alquiler, de manera que sigan adecuándose aún más a las actuales necesidades de los demandantes de vivienda.

Además, se van a acercar también a la cuantía de las medidas financieras previstas en la Orden de 24 de septiembre de 2009 para la movilización de vivienda libre de nueva titularidad de promotores privados. De este modo, ya no va a ser necesario mantener dicha orden vigente, toda vez que la incorporación al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» de las viviendas titularidad de las personas jurídicas se puede someter exactamente al mismo procedimiento que las viviendas titularidad de las personas físicas.

Por otra parte, el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, que promovió e impulsó este programa, ya ha sido objeto de cuatro modificaciones. A ello se suma que la gestión del mismo ha estado encomendada sucesivamente a la Sociedad Pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa) y a la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler/ Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A. para recaer finalmente en Alokabide, S.A. En consecuencia, el manejo de dicho Decreto presenta cierto grado de dificultad. Lo mismo ocurre con la Orden de 22 de abril de 2003, sobre condiciones de cesión y

procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía». Así pues, se trata de reducir al mínimo esta dificultad mediante el dictado de una nueva norma reguladora del programa que sustituya a las dos citadas.

Además, la regulación del Registro de Solicitantes de Vivienda y los procedimientos para la adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de régimen autonómico ha cambiado recientemente y este cambio también influye de manera notable en el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune». Las personas demandantes de vivienda deben inscribirse o bien en régimen de compra o bien en régimen de arrendamiento, pero no simultáneamente en ambos. Si optan por el régimen de arrendamiento, tampoco pueden elegir el tipo de vivienda al que accederán, de forma tal que les puede corresponder indistintamente una vivienda de protección oficial, un alojamiento dotacional o una vivienda libre incorporada a algún programa de alquiler impulsado por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Este hecho, sumado a que la adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales se basa en la aplicación de un baremo y no en el resultado de un sorteo, obliga a hacer reajustes en el procedimiento de adjudicación de las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

Conviene también incorporar diversos preceptos que nos sugiere la experiencia acumulada en estos años. Es el caso de los dedicados a los muebles y electrodomésticos de los que necesariamente han de estar dotadas las viviendas y al tratamiento tanto de éstos como de los que algunos propietarios dejan de manera voluntaria o de los enseres. En cambio, se eliminan los relativos a las obras de reforma de las viviendas por su escasa utilización en la práctica.

Finalmente, hay que apuntar que la reciente Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, al modificar diversos artículos de la Ley de Arrendamiento Urbanos, ha abierto la puerta a que la renta de las viviendas arrendadas se actualice con arreglo a la voluntad de las partes. Esto permite reforzar la garantía de que las rentas de las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» en ningún caso van a superar el 30 % de los ingresos anuales ponderados de las personas o unidades convivenciales arrendatarias, sin necesidad de recurrir a la concesión de subvenciones públicas a favor de éstas.

Esta larga relación de modificaciones puede inducir a pensar que el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» pierde sus señas de identidad. Pero no es así, puesto que se mantienen intactos la filosofía que lo inspira y los objetivos que persigue. Únicamente se trata de mejorar su funcionamiento.

Se debe señalar también que la tramitación de este Decreto se ha sujetado a los señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Por todo lo expuesto, a propuesta del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2013,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» de captación de viviendas vacías de titularidad privada.

2. Las viviendas captadas se destinarán a satisfacer la demanda de arrendamiento de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 2. *Gestión.*

La gestión del Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» corresponde a la sociedad pública Alokabide, S.A., bajo la dirección y control del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 3. *Características del Programa de Vivienda Vacía.*

1. Las viviendas se incorporarán al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» mediante su cesión por parte de sus titulares a Alokabide, S.A. a cambio de un mínimo de seis años.
2. La cesión se podrá formalizar utilizando cualquier figura contractual que faculte a Alokabide, S.A. para arrendar o subarrendar posteriormente las viviendas.
3. Una vez incorporadas las viviendas, Alokabide, S.A. procederá a su adjudicación y a suscribir los correspondientes contratos de arrendamiento.
4. Al finalizar el plazo de cesión, Alokabide, S.A. deberá entregar las viviendas a sus titulares.
5 Las viviendas que hayan estado incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» podrán ser objeto de posteriores cesiones, que se tramitarán con arreglo al procedimiento de incorporación previsto en el artículo 7.

CAPÍTULO II

Requisitos, procedimiento de incorporación al programa y devolución de las viviendas

Artículo 4. *Municipios de captación.*

1. Dentro de las disponibilidades presupuestarias y de los objetivos establecidos por el Departamento competente en materia de vivienda, Alokabide, S.A. decidirá periódicamente los municipios de captación de viviendas, el número máximo de viviendas a captar, los períodos de captación o la suspensión de ésta, en función de la evolución de la demanda de arrendamiento.
2. La información sobre estos extremos se publicará en la página web de Alokabide, S.A.

Artículo 5. *Requisitos de las viviendas.*

1. Para su incorporación al Programa de Vivienda Vacía Bizigune, las viviendas han de cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y la mínimas de habitabilidad señaladas en los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.
c) Presentar un aspecto pulcro y aseado.
d) Tener la cocina equipada con muebles altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, lavadora y frigorífico, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.
e) No haber estado ocupadas durante los nueve meses anteriores a su incorporación al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», a excepción de las viviendas siguientes:

– Las que hayan estado incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» y vayan a ser objeto de una cesión inmediatamente posterior.
– Las que queden vacías como consecuencia del ingreso de sus titulares en alguno de los servicios sociales residenciales a que se refiere el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad. En este caso ha de aportarse certificación acreditativa de dicho ingreso.

f) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.

Téngase en cuenta que las referencias hechas a los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se entenderán hechas al Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, según establece la disposición final cuarta del Decreto 80/2022, de 28 de junio, (BOPV núm. 168, de 1 de septiembre de 2022), con efectos de 30 de noviembre de 2022.

Artículo 6. *Instalaciones, mobiliario y enseres.*

1. A los efectos de este Decreto, se consideran:

a) instalaciones: los elementos no movibles adosados a la vivienda, tales como conducciones de agua, saneamiento, gas, electricidad, inodoros, lavabos, bidés, bañeras, platos de ducha, calderas de calefacción, radiadores y otros de similares características.

b) mobiliario y electrodomésticos: los elementos movibles de gran tamaño, tales como armarios, camas, mesas, sillas, sofás, estanterías, cómodas, escritorios, frigoríficos, congeladores, lavadoras, lavavajillas, fregaderos, placas de cocinar, microondas, hornos, aparatos portátiles de calefacción o refrigeración, televisores y otros de similares características.

c) enseres: menaje de cocina, pequeños electrodomésticos, vajilla, cubertería, cristalería, mantelería, colchones y ropa de cama y baño, aspiradores, artículos de limpieza tales como escobas, fregonas, plumeros, cubos y bayetas, cortinas y similares, espejos, lámparas, cuadros, esculturas, alfombras, relojes, objetos decorativos, perchas, herramientas, plantas, pequeños objetos eléctricos o electrónicos, así como otros utensilios o instrumentos de similares características.

2. Los titulares podrán ceder las viviendas con mobiliario, electrodomésticos y enseres adicionales a los exigidos por el artículo 5.1.d), siempre que acepten las condiciones de devolución previstas en el artículo 11 y sin que ello suponga un incremento de la contraprestación que recibirán por la cesión.

Artículo 7. *Procedimiento de incorporación de las viviendas.*

1. Las personas titulares de viviendas libres vacías interesadas en incorporarlas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» deberán solicitarlo por escrito a Alokabide, S.A.

2. En los casos de que se haya alcanzado el número máximo de viviendas a captar, la captación de viviendas se haya suspendido, las viviendas no se encuentren situadas en los municipios de captación o no cumplan los requisitos para su incorporación al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», Alokabide, S.A. deberá comunicarlo a sus titulares en el plazo de tres meses.

3. En caso contrario, los servicios técnicos de Alokabide, S.A. deberán elaborar en el plazo de tres meses un informe sobre el estado de la vivienda, que finalizará con una valoración favorable o desfavorable a su incorporación al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune». En caso de que sea favorable, el informe incluirá un inventario de todas las instalaciones, así como del mobiliario y de los electrodomésticos exigidos por el artículo 5.1.d), con indicación de su estado.

4. En caso de que la valoración sea desfavorable, Alokabide, S.A. comunicará a los titulares de las viviendas el rechazo de su solicitud dentro del mes siguiente a la fecha de emisión del informe.

5. Si es favorable, comunicará la incorporación de la vivienda al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» a sus titulares en el mismo plazo.

6. La decisión de incorporación irá acompañada de una propuesta en la que se especifiquen el estado de la vivienda, el inventario y estado del mobiliario, la renta calculada al precio medio del mercado, el canon periódico y la fórmula contractual aplicable a la cesión.

7. Si los titulares aceptan la propuesta, se procederá a formalizar el documento de cesión de la vivienda. El rechazo de la propuesta implica la renuncia a la solicitud y pone fin al procedimiento de incorporación.

8. En el documento de cesión de la vivienda deberá incluirse el inventario de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos exigidos por el artículo 5.1.d) y no se incluirán los enseres ni el mobiliario y los electrodomésticos no exigidos por el artículo 5.1.d).

Artículo 8. *Contraprestación por la cesión.*

1. Las personas titulares de las viviendas cedidas recibirán una contraprestación económica, consistente en un canon periódico que Alokabide, S.A. les abonará a partir de la firma del primer contrato de arrendamiento.

2. El canon ascenderá al 65 % de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, con un máximo de 450 euros mensuales.

3. El cálculo de la renta lo realizarán los servicios técnicos de Alokabide, S.A.

Artículo 9. *Reparaciones durante la cesión.*

1.– Mientras estén incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», Alokabide, S.A. se hará cargo subsidiariamente de aquellas reparaciones de las viviendas, de las instalaciones, del mobiliario o de los electrodomésticos que, conforme a la legislación arrendaticia, deba asumir el arrendador, en los casos en que los titulares de las viviendas no quieran o no puedan asumirlas.

2. En tal caso, descontará el importe de tales reparaciones de la contraprestación que deba satisfacer a las personas propietarias.

Artículo 10. *Informe previo a la devolución de las viviendas.*

1. Finalizado el plazo de cesión, Alokabide, S.A. elaborará un informe técnico sobre el estado de la vivienda, de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos inventariados.

2. Si se aprecia deterioro o menoscabo con respecto al estado que presentaban en el momento de la cesión, el informe debe indicar si son debidos al dolo o culpa de las personas arrendatarias, a su uso normal o a cualquier otra causa.

Artículo 11. *Devolución de las viviendas.*

1. Al finalizar la cesión, Alokabide, S.A. entregará a sus titulares las viviendas, las instalaciones, el mobiliario y los electrodomésticos en el mismo estado de conservación en que los recibió, dejando a salvo el desgaste que hayan podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal.

2. El mobiliario y los electrodomésticos inventariados se devuelven en el estado en que se encuentren al finalizar la cesión.

3. Alokabide, S.A. responde por el valor de reposición en caso de desaparición o deterioro del mobiliario y electrodomésticos inventariados debidos al dolo o culpa de las personas arrendatarias, sin perjuicio de repetir contra éstas en caso de dolo.

5. Los enseres no son objeto de devolución, reparación o sustitución.

CAPÍTULO III

Arrendamiento

Artículo 12. *Destino de las viviendas.*

1. Alokabide, S.A. destinará las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» a su arriendo o subarriendo a las personas a que se refiere el artículo siguiente.

2. Los arrendamientos o subarriendos otorgados por Alokabide, S.A. se extinguirán, además de por el resto de causas previstas en la legislación arrendaticia, cuando concluya el plazo de incorporación de las viviendas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

Artículo 13. *Personas arrendatarias.*

Las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» deberán ser arrendadas a las personas físicas y unidades convivienciales que cumplan los requisitos previstos por la normativa vigente para el acceso a las viviendas de protección oficial, estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento y cuyos ingresos anuales ponderados no superen los 21.100 euros en el periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de firma del contrato.

Artículo 14. *Renta.*

1. La renta inicial anual de las viviendas ascenderá al 30 % de los ingresos anuales ponderados de la persona o unidad convivencial arrendataria calculados con arreglo a la normativa sobre viviendas de protección oficial, con un límite de 450 euros.

2. Mientras el contrato de arrendamiento continúe vigente, la renta se actualizará, al alza o a la baja, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia, previa comprobación de dichos ingresos anuales ponderados.

CAPÍTULO IV

Adjudicación de las viviendas

Artículo 15. *Procedimiento de adjudicación.*

1. Con carácter mensual, el Departamento competente en materia de vivienda remitirá a Alokabide, S.A. una relación de personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento y cuyos ingresos anuales ponderados no superen los 21.100 euros.

2. Alokabide, S.A. deberá llevar a cabo un procedimiento de adjudicación por cada una de las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

3. En cada procedimiento se procederá a agrupar a las personas o unidades convivenciales que figuran en la relación prevista en el párrafo 1 de este artículo con arreglo al siguiente orden de prioridades:

a) Personas o unidades convivenciales que demandan vivienda en el municipio.

b) Adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad convivencial.

4. A continuación se procederá a ordenarlas según la puntuación que obtengan en aplicación del siguiente baremo:

a) Antigüedad de la inscripción en régimen de arrendamiento en el Registro de Solicitantes de Vivienda: se otorgarán 5 puntos por cada año de inscripción en régimen de arrendamiento del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad. Un máximo de 40 puntos para las solicitudes con una antigüedad de 8 años o más, y un mínimo de 5 para las solicitudes con una antigüedad igual o superior a un año e inferior a dos.

b) Número de miembros de la unidad convivencial: se otorgarán 5 puntos por cada miembro de la unidad convivencial, a cuyo efecto se computarán sólo las personas titulares, sus hijos e hijas y las personas sometidas a su tutela legal o acogimiento familiar que estén empadronadas en su domicilio o sobre las que tengan reconocido judicialmente un régimen de visitas. Un máximo de 30 puntos para las solicitudes de más de 6 miembros y un mínimo de 5 puntos para las solicitudes de 1 miembro.

c) Especial necesidad de vivienda: se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que alguno de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. En el caso de las personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que cualquiera de los miembros de la unidad convivencial pueda acreditar dicha condición. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 10 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 30.

5. Los empates se resolverán a favor de la persona o unidad convivencial con mayor antigüedad de inscripción en régimen de alquiler en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

6. La vivienda se adjudicará a la persona o unidad convivencial que cumpla los criterios de prioridad y haya obtenido la mayor puntuación.

Artículo 16. *Comunicación de la adjudicación.*

1. Alokabide, S.A. deberá comunicar la adjudicación de la vivienda por correo certificado y con acuse de recibo a la persona o unidad convivencial que haya quedado en el primer lugar de la relación.

2. En el plazo de siete días naturales siguientes a la recepción de la comunicación, la persona o unidad convivencial adjudicataria deberá solicitar una cita con Alokabide, S.A. para concretar la documentación que ha de aportar para la determinación de la renta y la formalización del contrato, así como la fecha de firma del éste.

3. No solicitar la cita con Alokabide, S.A. en el plazo indicado en el párrafo anterior o no acudir a ella se considerarán renuncias a la vivienda adjudicada.

4. Se considerarán así mismo renuncias a la vivienda adjudicada el no aportar la documentación a que se refiere el párrafo 2 de este artículo, no acudir al acto de firma del contrato de arrendamiento o no firmarlo.

5. La imposibilidad de comunicar a una persona o unidad convivencial la adjudicación de una vivienda del Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» supondrá la baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda con las consecuencias previstas para los casos de renuncia a la vivienda adjudicada.

6. La imposibilidad de practicar la comunicación y la renuncia a la vivienda facultarán a Alokabide, S.A. para iniciar un nuevo procedimiento de adjudicación de la misma.

Artículo 17. *Efectos de la renuncia.*

La renuncia a la vivienda adjudicada será causa de baja del Registro de Solicitantes de Vivienda de la persona o unidad convivencial que la haya realizado, con las consecuencias previstas en su normativa reguladora, excepto en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda no cumpla los requisitos de accesibilidad y haya sido adjudicada a una unidad convivencial de la que forme parte una persona mayor de 70 años o una persona con movilidad reducida permanente.

b) Cuando la incorporación de la vivienda al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» vaya a finalizar en un plazo inferior a un año y, en consecuencia, el arrendamiento se vaya a extinguir anticipadamente.

Artículo 18. *Comunicación al Registro de Solicitantes de Vivienda.*

1. Alokabide, S.A. deberá remitir mensualmente al Registro de Solicitantes de Vivienda la relación de personas o unidades convivenciales adjudicatarias de viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

2. Asimismo remitirá mensualmente relación de personas o unidades convivenciales que deben causar baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda, con indicación de la causa que la motiva, y acompañará copia de la documentación que lo acredite.

Artículo 19. *Viviendas excluidas del procedimiento de adjudicación.*

Las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» podrán excluirse del procedimiento de adjudicación previsto en este Decreto por el mismo órgano administrativo y en los mismos casos que las viviendas de protección oficial.

Disposición transitoria.

1. El presente Decreto será de aplicación a las cesiones de viviendas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» y a los contratos de arrendamiento que tengan lugar a partir de su entrada en vigor.

2. Las condiciones de cesión de las viviendas y de los contratos de arrendamiento celebrados antes de esa fecha, continuarán rigiéndose por la normativa anterior hasta que finalice su vigencia.

Disposición derogatoria primera.

Quedan derogados el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el «Programa de Vivienda Vacía», se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa)», sin perjuicio de garantizar el desarrollo de las gestiones, actividades y actuaciones que precise la Sociedad Pública Alokabide, S.A. para llevar a cabo su objeto social; la Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía» y la disposición adicional de la Orden de 4 de noviembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de tercera modificación de la Orden sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía».

Disposición derogatoria segunda.

Queda derogada la Orden de 24 de septiembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la movilización de vivienda libre de nueva titularidad de promotores privados.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.*

1. Se modifica el párrafo 1 del artículo 22 del Decreto 39/2008, de 4 marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda de protección pública.»

2. Se modifica el artículo 26 del Decreto 39/2008, de 4 marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 26. *Entrega de cantidades a cuenta del precio.*

En concepto de cantidades a cuenta y previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 114 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, los promotores de viviendas de protección oficial podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes de hasta el 20 % del precio de la vivienda y de hasta el 40 % del precio de los anejos. Estos porcentajes podrán ser incrementados a solicitud expresa de los adquirentes y previa autorización por parte de la correspondiente Delegación Territorial de Vivienda. El promotor deberá presentar contrato de seguro o aval bancario en garantía de las cantidades recibidas a cuenta.

Las administraciones públicas y las entidades pertenecientes al sector público que tengan por objeto la promoción de viviendas de protección oficial no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en el presente artículo.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos de adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.*

Se suprimen el párrafo 2 del artículo 8 y el párrafo 3 del artículo 9 de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos de adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

Disposición final tercera. *Facultades de desarrollo.*

Se faculta al Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto y, en particular, para modificar mediante orden el máximo de la contraprestación por la cesión de la vivienda prevista en el artículo 8.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 15

Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASPA (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 186, de 30 de septiembre de 2019
Última modificación: 1 de septiembre de 2022
Referencia: BOPV-p-2019-90541

El Decreto 43/2012, de 27 de marzo, creó el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), con el objetivo de facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporasen al mercado del alquiler a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello estableció un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre a las personas propietarias de los impagos de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, a cambio de que las rentas no sobrepasasen unas cuantías máximas. La vigencia prevista de este Decreto se extendía hasta el 31 de diciembre de 2018.

Posteriormente el Decreto 180/2014, de 23 de septiembre, modificó el programa para introducir una serie de mejoras que lo hiciesen más atractivo tanto para las personas titulares de viviendas vacías como para las personas demandantes de alquileres asequibles.

El Plan Director de Vivienda 2018-2020, elevado al Consejo de Gobierno en su sesión del 10 de abril de 2018, hace una firme apuesta por impulsar el parque de viviendas en alquiler a través de la nueva promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, pero, principalmente, tratando de movilizar las viviendas privadas hacia el alquiler protegido a través de los programas ya existentes Bizigune y ASAP, indicando no obstante que este último deberá ser profundamente revisado y reformulado de cara a incrementar la captación de viviendas.

Concretamente el Plan Director de Vivienda, Eje 1.3.2, se plantea llevar a cabo las siguientes acciones:

1.3.2.1.: Revisar integralmente el programa ASAP. Potenciar la capacidad de gestión del programa. Destinar las viviendas de ASAP para beneficiarios/as con ingresos comprendidos entre los 21.000 euros y los 39.000 euros. Referenciar rentas a la nueva estadística EMA (Encuesta Mercado Alquiler).

1.3.2.2.: Vincular mediante programas específicos la política de rehabilitación con el sistema de captación de las viviendas de ASAP (y Bizigune).

1.3.2.3.: Colaboración público-privada para la captación de viviendas a incluir en el programa ASAP.

1.3.2.4.: Realizar una campaña de comunicación dirigida tanto a propietarios como inquilinos.

1.3.2.5.: Atraer los pisos turísticos hacia el programa ASAP. El Plan Director establece como objetivo captar vivienda vacía para que el Programa ASAP alcance la cifra de 800 viviendas en 2020.

El presente Decreto pretende dar cumplimiento a la primera de tales acciones, ampliando y redefiniendo los caracteres esenciales del programa y dotándolo de una vigencia indefinida. Y lo hace para fomentar el cumplimiento de la función social de la vivienda, en línea con lo previsto en los artículos 4.3 y 63.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que dicen textualmente:

«El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales promoverán las acciones de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto del cumplimiento de la función social de las viviendas, alojamientos y edificaciones.»

«Para garantizar el uso adecuado de las viviendas y el efectivo cumplimiento de la función social que les corresponde, las administraciones competentes adoptarán las medidas de fomento y estímulo procedentes, que se desarrollarán por vía reglamentaria.»

Se debe señalar también que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de genero aprobadas por Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

Por todo lo expuesto, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2019,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), dirigido a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

Artículo 2. *Características.*

1. A través del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), el Departamento competente en materia de vivienda garantiza a las personas arrendadoras de las viviendas incluidas en él, el cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos derivados de los daños ocurridos, y que no sean como consecuencia del deterioro por el uso o el paso del tiempo, mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir estas contingencias.

2. También garantiza a las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda que las rentas iniciales de las viviendas incluidas en él no excederán de los límites establecidos en este Decreto, sin perjuicio de su actualización de conformidad con lo regulado en el artículo 21.3.

3. El Departamento competente en materia de vivienda desarrolla el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) por medio de una red de intermediarios homologados que actuarán como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco, y de su página web, en la que se publicitarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas.

CAPÍTULO II

Agentes colaboradores del Gobierno Vasco para la intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre

Sección 1.ª Homologación

Artículo 3. *Requisitos.*

1. Para su homologación, los Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria, cualificado conforme a su normativa específica, o ser persona, física o jurídica legalmente constituida que, sin estar en posesión de título alguno, ni pertenecer a ningún colegio oficial, cumpla las condiciones establecidas por el artículo 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliaria y de transportes, para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

b) Acreditar una experiencia mínima de 5 años en el ejercicio de dicha actividad.

c) Tener un establecimiento abierto al público, que garantice su accesibilidad a tenor de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y su normativa de desarrollo.

d) Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la seguridad Social con las Administraciones Públicas.

e) Tener un seguro de responsabilidad civil para el ejercicio de la actividad con una cobertura mínima de 600.000 euros anuales.

f) No haber sido condenado por sentencia firme en procesos penales relacionados directa o indirectamente con la actividad inmobiliaria, la veracidad de documentos o la gestión de patrimonios públicos y privados. No haber sido condenado por laudo arbitral firme dictado en un proceso de protección al consumidor.

g) Disponer de conexión Internet de alta velocidad. También será necesario disponer de un escáner para poder adjuntar los documentos requeridos en la herramienta informática que se pondrá a su disposición.

h) Disponer, durante toda la vigencia de su condición como Agente Colaborador, de medios personales necesarios para cumplir las obligaciones y realizar las funciones que les corresponden.

i) Disponer de un medio de identificación electrónico admitido.

2. Los Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco que, a la entrada en vigor del presente Decreto, tuvieran tal condición en virtud del Decreto 43/2012, de 27 de marzo, que creó el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), no deberán realizar una nueva solicitud.

Artículo 4. *Solicitud para obtener la homologación de Agente Colaborador del Gobierno Vasco.*

1. La persona o entidad interesada deberá presentar su solicitud de forma telemática en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

https://euskadi.eus/asap_es
para la versión castellano;

https://euskadi.eus/asap_eu
para la versión euskera.

2. Las especificaciones sobre cómo tramitar las solicitudes, declaraciones responsables y demás modelos, estarán disponibles en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3. La persona o entidad interesada podrá presentar la solicitud, junto con la documentación preceptiva, en el idioma oficial de su elección. Así mismo, en las actuaciones derivadas de la solicitud, y durante todo el procedimiento, se utilizará el idioma elegido por la

persona solicitante, tal y como establecen los artículos 5.2.a) y 6.1 de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, básica de normalización del uso del Euskera.

Artículo 5. *Documentación preceptiva.*

1. La solicitud deberá ir acompañada los siguientes documentos:

a) En su caso, Título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria o certificado expedido por el Colegio Profesional al que esté adscrita la persona solicitante, con indicación de fecha de alta en el mismo.

b) Documentación acreditativa de la dedicación profesional a la actividad de intermediación inmobiliaria durante un plazo de cinco años.

c) Documento acreditativo de las características del establecimiento público (contrato de arrendamiento, certificado del Registro Propiedad, etc.).

d) Póliza y último recibo correspondiente al contrato suscrito con una compañía de seguros de responsabilidad civil que cubra los riesgos propios de la actividad con la cobertura mínima prevista en el artículo 3.e).

e) Declaración responsable de no haber sido condenado en procedimientos judiciales o reclamaciones arbitrales relacionados con la actividad a llevar a cabo.

f) Documento que acredite el acceso a una conexión a Internet de 10 Mb o superior.

g) Relación de recursos personales de los que dispone.

2. En caso de oponerse a que la Administración actuante recabe los documentos que ya obran en su poder, además de los anteriores deberá aportarse certificación acreditativa del cumplimiento de obligaciones tributarias y de Seguridad Social, expedida por las Haciendas Forales y por la Tesorería de la Seguridad Social.

Artículo 6. *Resolución de homologación.*

1. La resolución por la que se conceda o se deniegue la homologación se dictará por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, notificándose al interesado en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la solicitud.

2. El plazo para dictar y notificar la resolución se podrá suspender en los casos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. La persona interesada podrá entender estimada por silencio administrativo su solicitud en el caso del vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa al efecto.

4. La resolución de homologación especificará las obligaciones que corresponden al Agente Colaborador como encargado de tratamiento de datos de carácter personal y el ámbito territorial en el que este podrá desarrollar su actividad.

5. Contra la resolución podrá interponerse recurso de alzada ante el Viceconsejero o Viceconsejera competente en materia de vivienda en la forma y plazos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 7. *Revocación de la homologación.*

La homologación como Agente Colaborador podrá ser revocada por incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar a su concesión o por incumplimiento de sus obligaciones, bien de oficio o a instancia de persona interesada, mediante resolución motivada de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia al interesado.

Artículo 8. *Relación actualizada de la Red de Agentes Colaboradores.*

El Departamento competente en materia de vivienda hará pública la relación actualizada de los Agentes Colaboradores homologados a través de su página web.

Sección 2.ª Estatuto de los agentes colaboradores

Artículo 9. *Publicidad.*

1. Una vez homologado, el Agente Colaborador deberá exponer tal condición en un sitio visible del local donde desarrolle su actividad.

2. Los Agentes Colaboradores podrán hacer publicidad del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), así como utilizar el nombre y el logo del Gobierno Vasco y del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 10. *Formación.*

1. Los Agentes Colaboradores recibirán una formación específica sobre la implantación y gestión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) salvo que ya la hubieran recibido en virtud del Decreto 43/2012, de 27 de marzo por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

2. Así mismo, recibirán copias de las pólizas de seguro vinculadas al Programa y modelos de contratos de arrendamiento y de mandato aprobados por el Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 11. *Obligaciones y funciones generales.*

En relación con el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), los Agentes Colaboradores tendrán las siguientes funciones y obligaciones generales:

1. Informar, tanto a las personas arrendadoras como a las arrendatarias, sobre el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) y colaborar en las acciones informativas del Gobierno Vasco sobre las ayudas públicas disponibles para el fomento del arrendamiento, facilitando su tramitación cuando así se requiera.

2. Actuar como intermediarios en la firma de los contratos entre personas arrendadoras y arrendatarias, una vez que el Gobierno Vasco haya resuelto la inclusión de cada operación en el Programa.

3. Favorecer una adecuada relación arrendaticia entre la persona arrendadora y la arrendataria, mediar entre ellos para buscar acuerdos en los conflictos que surjan durante la vida del contrato, utilizando preferentemente los servicios públicos gratuitos ofrecidos por las Delegaciones Territoriales de Vivienda del Gobierno Vasco.

4. Tener hojas oficiales de reclamación a disposición de los usuarios del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) que las soliciten, con el fin de hacer constar en ellas las quejas y reclamaciones que deseen formular sobre su funcionamiento. En el plazo de dos días desde la presentación de la reclamación, el Agente Colaborador deberá informar al Departamento competente en materia de vivienda de la misma, sin perjuicio de la tramitación que haya de darse a la hoja de reclamación, de conformidad con lo previsto en el Decreto 142/2014, de 1 de julio, de hojas de reclamaciones de Consumo y del procedimiento de atención de quejas, reclamaciones y denuncias de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 12. *Obligaciones y funciones de los Agentes Colaboradores con respecto a las personas arrendadoras de las viviendas.*

Los Agentes Colaboradores tendrán las siguientes funciones y obligaciones con respecto a las personas arrendadoras de las viviendas:

1. Captar viviendas libres susceptibles de ser incorporadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

2. Presentar las solicitudes de inclusión de dichas viviendas en el Programa y realizar informes de evaluación, con reportaje fotográfico, necesarios para ello.

3. Proponer la realización de las obras de adecuación que sean precisas para la inclusión de las viviendas en el Programa y revisarlas una vez concluidas.

4. Recabar de las personas arrendadoras toda la documentación de las viviendas necesaria para verificar la idoneidad de las mismas y de los futuros contratos de arrendamiento.

5. Realizar un inventario completo del estado de las viviendas para garantizar su recuperación en las mismas condiciones.

6. Realizar las gestiones necesarias para depositar y cancelar en la Delegación Territorial de Vivienda del Gobierno Vasco las fianzas de los contratos de arrendamiento en nombre de las personas arrendadoras.

7. Presentar las solicitudes de inclusión de los contratos en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

8. Gestionar en exclusiva las viviendas que haya captado para su incorporación al Programa.

9. En el caso de viviendas que hubieran contado con algún ciclo de alquiler, desplegar la máxima diligencia para su nueva ocupación.

10. Cumplir la normativa vigente en materia de protección de datos personales, como responsables del tratamiento, respecto de las personas interesadas en incluir sus viviendas en el programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

11. Entregar a las personas propietarias una copia de las resoluciones de inclusión de su vivienda y de inclusión del contrato en el programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), así como de las pólizas de seguros.

Artículo 13. *Obligaciones y funciones de los Agentes Colaboradores con respecto a las personas arrendatarias.*

Los Agentes Colaboradores tendrán las siguientes funciones y obligaciones con respecto a las personas arrendatarias:

1. Mostrar cada una de las viviendas a los potenciales personas arrendatarias, siguiendo estrictamente el orden de prelación establecido en la relación remitida por el Departamento competente en materia de vivienda, hasta obtener una persona o unidad convivencial que la acepte.

2. Dejar constancia escrita de todas las visitas efectuadas a las viviendas, las renuncias registradas y la aceptación de las mismas.

3. Recopilar toda la documentación relativa a las futuras personas arrendatarias que sea necesaria para que el Departamento competente en materia de vivienda pueda incluir la operación en el Programa y realizar un informe de evaluación sobre la misma.

4. Realizar las gestiones necesarias para tramitar en nombre de la persona arrendataria la liquidación de los impuestos correspondientes al contrato de arrendamiento.

5. Recuperar la vivienda cuando la persona arrendataria la abandone voluntariamente una vez finalizado el contrato. Se exceptúan los casos en los que la recuperación precise de una intervención judicial, en los que únicamente habrá de documentar la negativa al abandono de la vivienda.

6. Visitar la vivienda una vez finalizado un contrato de arrendamiento, para evaluar su estado, verificar el inventario y constatar posibles desperfectos, realizando un informe, para proceder, en su caso, y con la autorización expresa de la persona arrendadora, bien a la devolución total de la fianza, o bien a la devolución parcial de la misma, una vez descontados los costes de reparación de desperfectos y reposición del inventario, o bien a su retención.

7. Prestar sus equipos informáticos y su colaboración para que las personas o unidades convivenciales que lo soliciten de manera presencial puedan formular, rectificar y cancelar las solicitudes de acceso a las viviendas incorporadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

8. Entregar a las personas arrendatarias una copia de las resoluciones de inclusión del contrato en el programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Artículo 14. *Obligaciones y funciones de los Agentes Colaboradores con respecto al Gobierno Vasco.*

Los Agentes Colaboradores tendrán las siguientes funciones y obligaciones con respecto al Departamento competente en materia de vivienda:

1. Tratar los datos personales procedentes del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales que le facilite el Departamento competente en materia de vivienda, en calidad de encargados del tratamiento, con la debida reserva y confidencialidad, y con estricto cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento y el Consejo, de 26 de abril de 2016, y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
2. Comunicarse únicamente por medio de la aplicación electrónica del Programa, incluyendo la práctica de notificaciones electrónicas y la utilización del registro electrónico.
3. Remitir los informes de evaluación tanto de las viviendas como de las operaciones, junto con la documentación necesaria para resolver sobre su inclusión y/o mantenimiento en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).
4. Enviar la documentación original de los contratos firmados con las personas arrendadoras y arrendatarias, así como la documentación asociada: resumen de las visitas efectuadas a la vivienda y renuncias registradas, contrato de mandato, contrato de arrendamiento, documento acreditativo de depósito de fianza.
5. Facilitar la labor del Gobierno Vasco y de las empresas aseguradoras que este contrate para la comunicación de las pólizas, gestión de incidencias y demás cuestiones que surjan en la gestión del aseguramiento de las operaciones de alquiler que gestionen dentro del Programa.
6. Enviar un informe ordinario de seguimiento de actividades y de gestión con carácter semestral, y los informes extraordinarios que se le soliciten.
7. Facilitar las labores de control, inspección y auditoría que el Gobierno Vasco lleve a cabo sobre el cumplimiento de los requisitos y la gestión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), y aportar la documentación que le sea requerida.
8. Acometer las acciones correctivas, preventivas y de mejora de su gestión que proponga el Gobierno Vasco.
9. Comunicar, en el plazo máximo de quince días, cualquier modificación en los requisitos que dieron lugar a su homologación.

CAPÍTULO III

Viviendas

Artículo 15. *Requisitos.*

1. Para su incorporación al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad señaladas en los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.
c) Presentar un aspecto pulcro y aseado.
d) Tener la cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.
e) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.

f) Tener una renta no superior al límite establecido a tal efecto en el anexo de este Decreto. El importe a abonar en concepto de renta se determinará en función del informe técnico, características y estado de la vivienda y circunstancias del mercado.

g) Estar ubicadas en los términos municipales o comarcas en las que, a criterio del Departamento competente en materia de vivienda, exista demanda suficiente de alquiler.

2. No se admitirán en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) las que incumplan los referidos requisitos.

Téngase en cuenta que las referencias hechas a los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se entenderán hechas al Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, según establece la disposición final cuarta del Decreto 80/2022, de 28 de junio, (BOPV núm. 168, de 1 de septiembre de 2022), con efectos de 30 de noviembre de 2022.

Artículo 16. *Procedimiento de inclusión de las viviendas.*

1. La solicitud de inclusión de cada vivienda en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) la presentará de forma telemática el Agente Colaborador en la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, acompañada por el contrato de mandato, la declaración responsable, las escrituras de propiedad o nota simple del Registro de la Propiedad y el informe de evaluación.

2. La resolución se dictará por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, notificándose al Agente Colaborador en el plazo máximo de tres meses.

3. El plazo para dictar y notificar la resolución se podrá suspender en los casos previstos en el artículo 22 de la de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Al vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse que la vivienda se incluye en el Programa.

Artículo 17. *Exclusión.*

1. La resolución de inclusión de las viviendas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), podrá ser revocada cuando dejen de cumplir los requisitos previstos en el artículo 15 de este Decreto, mediante resolución dictada por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, previa audiencia a las personas interesadas.

2. Las viviendas excluidas por incumplimiento sobrevenido de los requisitos podrán volver a incorporarse al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) tan pronto como vuelvan a reunirlos.

Artículo 18. *Publicidad.*

Las viviendas incluidas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) serán publicitadas en la página web del Departamento competente en materia de vivienda, con indicación de su ubicación, principales características, rentas máximas y datos de contacto de los Agentes Colaboradores que las gestionan.

CAPÍTULO IV

Personas arrendadoras

Artículo 19. *Requisitos generales.*

Para la incorporación de las viviendas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), las personas arrendadoras deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la seguridad Social con las Administraciones Públicas.

2. No haber sido sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni está incursas en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación por razón de sexo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 50 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

Artículo 20. *Obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores.*

1. Para la incorporación de las viviendas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), las personas arrendadoras asumirán las siguientes obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores:

a) Atribuir en exclusiva durante un plazo mínimo de seis meses, mediante la firma de un contrato de mandato, la gestión de la vivienda al Agente Colaborador que la haya captado, incluidos el depósito y la cancelación de las fianzas de los contratos de arrendamiento.

b) Abonar una suma de 100 euros que garantice dicha exclusividad, que el Agente Colaborador retendrá en caso de no respetarse esta, o devolverá o descontará de las retribuciones que le corresponda percibir en caso contrario.

c) Entregar al Agente Colaborador toda la documentación necesaria para verificar la idoneidad de las mismas y de los contratos de arrendamiento.

d) Permitir la entrada del Agente Colaborador en la vivienda tantas veces como sea necesario para cumplir con sus funciones y obligaciones.

e) Retribuir al Agente Colaborador con:

1) Una mensualidad de alquiler correspondiente al primer contrato de arrendamiento de la vivienda, que se devengará en el momento de la firma del mismo.

2) La mitad de una mensualidad del alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con la misma persona arrendataria, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos. Las prórrogas de contratos que se ajusten a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no tienen la consideración de arrendamientos posteriores, por lo que la retribución no será necesaria.

3) Una mensualidad de alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con una persona arrendataria distinta, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos.

4) Una comisión máxima equivalente al tres por ciento de la renta, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

2. A las retribuciones a que se refiere la letra e) del párrafo anterior se les aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido vigente a la fecha de su devengo.

CAPÍTULO V

Personas arrendatarias

Artículo 21. *Requisitos generales.*

Podrán ser demandantes de las viviendas incluidas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) las personas o unidades convivenciales, previamente inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda, que soliciten vivienda en alquiler y que cumplan las siguientes condiciones:

1. Tener unos ingresos brutos anuales comprendidos entre 15.000 y 39.000 euros, sin ponderar, con arreglo a lo previsto en el artículo 21 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o normativa que lo sustituya.
2. No tener deudas pendientes por impago de rentas o cánones o por daños causados en viviendas de protección pública adjudicadas en régimen de arrendamiento, alojamientos dotacionales o viviendas asimiladas.
3. Que la renta de las viviendas, tanto inicial como actualizada de conformidad con el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no supere el 30% de sus ingresos brutos anuales, sin ponderar.

Artículo 22. *Obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores.*

Las personas arrendatarias deberán cumplir las siguientes obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores:

1. Entregar toda la documentación necesaria para formalizar los contratos de arrendamiento y para gestionar la liquidación de los impuestos correspondientes.
2. Entregar la vivienda a la finalización del contrato.

Artículo 23. *Solicitud de vivienda.*

1. Las personas o unidades convivenciales que cumplan los requisitos generales previstos en el artículo 21 y deseen acceder a una vivienda incluida en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), deberán formular su solicitud a través de la página web del Departamento competente en materia de vivienda, bien directamente o bien a través del Agente Colaborador correspondiente.
2. Podrán solicitarse viviendas que se encuentren ubicadas en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
3. Por cada vivienda se admitirá un máximo de diez solicitudes.
4. Una vez alcanzado dicho número máximo, la vivienda dejará de estar disponible para nuevas peticiones.
5. Cada persona o unidad convivencial solo podrá tener activa una solicitud de vivienda, de forma que se inadmitirá cualquier petición que formule mientras no haya sido cancelada la anterior.

Artículo 24. *Asignación de las viviendas.*

1. Corresponderá a los Agentes Colaboradores la asignación de las viviendas incluidas en el Programa a las personas o unidades convivenciales por estricto orden de recepción de las solicitudes.
2. Una vez aceptadas las viviendas, se procederá a la formalización de los contratos de arrendamiento, al depósito de las fianzas y a la liquidación de impuestos que correspondan.
3. Al aceptarse una vivienda, quedan canceladas las solicitudes de acceso a la misma que se hayan formulado con posterioridad.

Artículo 25. *Exclusión del Programa.*

1. Será motivo de exclusión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) durante seis meses:

a) La renuncia a una vivienda asignada en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

b) No atender los requerimientos del Agente Colaborador en orden a la formalización del contrato de arrendamiento, no aportar la documentación precisa en el plazo estipulado por el Agente Colaborador, no acudir al acto de firma del contrato o no firmarlo.

c) La imposibilidad por parte del Agente Colaborador de contactar en el plazo de tres días con la persona o unidad convivencial a la que corresponde asignar la vivienda.

2. No supondrá la exclusión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) la cancelación voluntaria de la solicitud de acceso a una vivienda siempre que la persona o unidad convivencial que la formule no ocupe el primer lugar para la asignación de dicha vivienda».

CAPÍTULO VI

Procedimiento de inclusión de los contratos

Artículo 26. *Solicitud.*

1. Los Agentes Colaboradores solicitarán a la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto la inclusión de los contratos firmados en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) a través de la aplicación informática del programa, adjuntando la documentación prevista en el artículo 14.4.

2. La inclusión de los contratos supondrá la incorporación de las personas arrendadoras de las viviendas a las pólizas de seguro vinculadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) en calidad de asegurados.

Artículo 27. *Resolución.*

1. La resolución se dictará por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, notificándose al Agente Colaborador en el plazo máximo de un mes.

2. Al vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse que el contrato se incluye en el Programa.

Artículo 28. *Control, inspección y auditoría.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda desarrollará las necesarias labores de control, inspección y auditoría sobre los contratos incluidos en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) a efectos de detectar posibles incumplimientos, con las consecuencias recogidas en este Decreto.

2. No se considerarán incumplimiento de los requisitos las variaciones de las circunstancias de las personas o unidades convivienciales arrendatarias que tengan lugar después de la inclusión del contrato.

Artículo 29. *Exclusión.*

1. Se excluirán del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) aquellos contratos de arrendamiento en los que la persona arrendadora deje de cumplir las obligaciones previstas en el artículo 20 de este Decreto.

2. Durante los dos años posteriores a la resolución de exclusión ni los contratos excluidos ni cualesquiera otros que suscriban las mismas personas arrendadoras podrán incorporarse al Programa.

3. La exclusión de los contratos dará lugar al reintegro por parte de los propietarios del importe de las primas del seguro satisfechas por el Departamento competente en materia de vivienda a las compañías aseguradoras como consecuencia de la inclusión de dichos contratos.

4. Se excluirán asimismo aquellos contratos en los que la renta actualizada supere el límite del artículo 21.3.

5. Las resoluciones de exclusión serán dictadas por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, previa audiencia a las personas interesadas.

6. La exclusión no afecta a la validez del contrato suscrito ni a las condiciones pactadas en el mismo con respecto a la persona arrendataria, que permanecerán inalterables en el plazo de vigencia del mismo.

CAPÍTULO VII

Pólizas de seguro

Artículo 30. *Características.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda garantizará a las personas arrendadoras de los contratos incluidos en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) el cobro de la renta desde la fecha de su firma y la defensa jurídica en los conflictos directamente relacionados con la relación arrendaticia, dentro de los límites establecidos en los párrafos 3 y 4 de este artículo.

2. También les garantizará la reparación de los desperfectos, que no sean como consecuencia del deterioro por el uso o paso del tiempo, que causen las personas arrendatarias en las viviendas y en el mobiliario arrendado, dentro de los límites establecidos en los párrafos 3 y 4 de este artículo.

3. Para ello Departamento competente en materia de vivienda contratará la póliza o pólizas de seguro que sean precisas para la cobertura de impagos de rentas, daños materiales, actos vandálicos de las personas arrendatarias, responsabilidad civil, defensa jurídica y asistencia hogar, derivados de los daños o desperfectos ocurridos, y que no sean como consecuencia del deterioro por el uso o paso del tiempo.

4. Los capitales asegurados serán, como mínimo:

a) continente: 80.000 euros a primer riesgo.
b) contenido: 10.000 euros.
c) responsabilidad civil: 450.000 euros.

Disposición adicional primera.

Mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda, se dará publicidad anualmente, en el Boletín Oficial del País Vasco, al importe de los créditos consignados en cada ejercicio presupuestario para la financiación de las primas correspondientes a dichas pólizas de seguro vinculadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Disposición adicional segunda.

El número de contratos que se incluirán en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), dentro de cada ejercicio presupuestario, no excederá del que resulte de la correspondiente consignación presupuestaria o de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación vigente aplicable. Mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda se hará público el incremento o el agotamiento del crédito correspondiente, sin que en este último caso proceda la incorporación de nuevos contratos. La citada Orden será objeto de publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Disposición adicional tercera.

La renta inicial correspondiente al segundo y posteriores contratos de arrendamiento que se formalicen sobre una misma vivienda no estará sometida al límite máximo recogido en el anexo y se podrá equiparar a la renta de la última anualidad correspondiente al contrato

inmediatamente anterior, siempre y cuando la actualización de la misma se haya realizado de conformidad con el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y no se supere el 30% de los ingresos brutos anuales, sin ponderar, de la persona o unidad convivencial arrendataria.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 43/2012, de 27 de marzo por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Disposición final primera.

En todo lo no previsto en relación al régimen jurídico de las ayudas reguladas por el presente Decreto, será de aplicación lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, en especial sus títulos VI y VII, Capítulo III, referentes al régimen de las ayudas y subvenciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi y al régimen de infracciones y sanciones en materia de ayudas y subvenciones públicas, respectivamente.

Disposición final segunda.

Se faculta al Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda para modificar, mediante Orden, los ingresos brutos anuales establecidos en el artículo 21.1, el número máximo de solicitudes por vivienda a que se refiere el artículo 23.3 y las rentas máximas previstas en el anexo del presente Decreto.

Disposición final tercera.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ANEXO

Las rentas máximas admisibles en el «Programa de Intermediación en el Mercado de Vivienda Libre», ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), serán las siguientes:

Zonas precios máximos vivienda protegida	Rentas máximas mensuales programa intermediación
GRUPO I	750,00 euros
GRUPO II	650,00 euros
GRUPO III	600,00 euros

1. Municipios Grupo I: las tres capitales vascas:

Álava: Vitoria-Gasteiz.
Bizkaia: Bilbao.
Gipuzkoa: San Sebastián.

2. Municipios Grupo II: áreas metropolitanas, municipios intermedios y municipios de más de 10.000 habitantes:

Álava: Laudio, Amurrio.
Bizkaia: Barakaldo, Getxo, Portugalete, Santurtzi, Basauri, Leioa, Galdakao, Sestao, Durango, Erandio, Amorebieta-Etxano, Bermeo, Mungia, Gernika-Lumo, Ermua, Sopelana, Arrigorriaga, Valle de Trápaga-Trapagarán, Etxebarri, Abanto y Ciérvana/Abanto Zierbena, Ortuella, Muskiz, Berango, Derio, Gorliz, Sondika, Plentzia, Ugao-Miraballes, Urduliz, Zamudio, Alonsótegi, Loiu, Lezama, Larrabetzu, Zaratamo, Barrika, Zierbena, Zeberio, Lemoiz, Arrankudiaga.

Gipuzkoa: Irún, Errenteria, Eibar, Zarautz, Arrasate-Mondragón, Hernani, Tolosa, Lasarte-Oria, Hondarribia, Pasaia, Andoain, Bergara, Azpeitia, Beasain, Azkoitia, Elgoibar, Oñati, Oiartzun, Zumarraga, Urnieta, Usurbil, Lezo, Orio, Astigarraga.

3. Municipios Grupo III: resto de municipios.

§ 16

Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 249, de 31 de diciembre de 2002
Última modificación: 1 de septiembre de 2022
Referencia: BOPV-p-2002-90251

Desde que en diciembre de 1983 se aprobara por el Gobierno Vasco el primer Decreto sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, el decidido esfuerzo para la recualificación tanto de nuestras áreas urbanas como de las rurales, ha seguido un progresivo aumento auspiciado por las sucesivas disposiciones del mismo rango de 1990, 1996 y 2000, y el también ascendiente y simultáneo compromiso de la ciudadanía que ha apoyado y complementado con sus recursos, una actuación tan necesaria como ya visible, de la recuperación de muchos conjuntos y edificaciones.

Modernos principios universales como el de la sostenibilidad, alcanzan un lugar destacado en la potenciación de la reutilización del parque inmueble existente sobre el creciente consumo del cada vez más escaso suelo disponible.

Y ello resulta posible a través de políticas de rehabilitación y renovación como las llevadas a cabo por las instituciones vascas a lo largo de los últimos años y que ahora se apuntalan y proyectan con más vigor y conocimiento, si cabe, a través del Decreto de cuya exposición versan estas líneas.

En términos generales, y siguiendo las pautas de actuación contenidas en el Plan Director de Vivienda 2003-2005, se propugna un decidido impulso de la rehabilitación de edificios y viviendas ocupadas; el fomento de la rehabilitación de viviendas vacías para su puesta en arrendamiento; la renovación urbana en su conjunto, con la novedosa adición de un fuerte empuje a la reurbanización y a la dotación de equipamientos y espacios públicos bajo el parámetro de la mejora del hábitat que rodea nuestra vida cotidiana, y, todo ello, sin olvidar al ámbito rural en cuyo seno las intervenciones buscarán con ahínco las condiciones adecuadas para frenar los procesos de despoblamiento.

Todas estas líneas maestras se articulan en este Decreto que parte (capítulo I) de las necesarias definiciones previas en torno a lo que ha de considerarse como actuaciones de rehabilitación para seguir con la enumeración de las protegidas o fomentadas entre las que destacan, entre otras, la conversión de locales en viviendas, la rehabilitación de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido o, incluso, la posibilidad de apoyo directo a las Comunidades de Propietarios para la rehabilitación de elementos comunes.

En el «régimen jurídico de las Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Degradadas» (capítulo II), se flexibilizan las condiciones o requisitos necesarios para la calificación de las Áreas Degradadas y su acceso a los beneficios de la rehabilitación integrada, cabiendo también reseñarse la introducción de una reiterada petición de los profesionales y operadores de la rehabilitación cual es el de la preeminencia de las normas de diseño del

propio plan especial de rehabilitación sobre las contenidas en la normativa técnica de las viviendas de protección oficial.

Por último, y aunque el grueso de su regulación viene contemplada en el capítulo II, procede subrayar en este lugar (al hilo de la previsión contenida en la disposición adicional segunda de este Decreto), la importancia destacada, y que ahora se reafirma, de los ayuntamientos, a través de sus sociedades urbanísticas de rehabilitación, en la intermediación con los vecinos y el liderazgo en la gestión diaria de las políticas de rehabilitación del patrimonio edificado y su entorno urbanizado y equipado.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno, en su sesión celebrada el día 30 de diciembre, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto del presente Decreto regular el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en el medio urbano como en el rural, al objeto de promocionar y fomentar el sector de la vivienda principalmente en áreas de interés urbanístico.

2. Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se determinarán las medidas financieras de dichas actuaciones de rehabilitación, así como la regulación de las subvenciones para la elaboración de planes de accesibilidad y ejecución de obras de mejora y adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones, y las ayudas en Áreas Degradadas para reurbanización y edificación.

Artículo 2. *Actuaciones de rehabilitación.*

Serán actuaciones de rehabilitación las constituidas por una o varias intervenciones sobre el patrimonio urbanizado y edificado al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

A efectos de definir las diferentes intervenciones que constituyen las actuaciones de rehabilitación y de su utilización en la redacción de los Planes Especiales de Rehabilitación, será tenido en cuenta el cuadro de definiciones que se recoge como Anexo I del presente Decreto.

Artículo 3. *Ámbito de las actuaciones de rehabilitación.*

1. Las actuaciones de rehabilitación podrán perseguir uno o varios de los siguientes objetivos:

a) La adecuación urbanística de las unidades edificatorias.
b) La adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.
c) La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
d) La adecuación del acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios y de las viviendas y locales a los principios de la buena construcción.
e) La adecuación de las viviendas y locales y sus accesos por personas con minusvalías.

2. Se considera que una unidad edificatoria o una construcción está adecuada urbanísticamente cuando se encuentre en alguna de las dos situaciones siguientes:

– No está fuera de ordenación según la vigente legislación del suelo ni sujeta a cesión alguna por imperativo del planeamiento vigente, no siendo preciso por ello su derribo total o parcial para realizar equipamientos comunitarios primarios, plazas, parques públicos, zonas verdes, o para la apertura o ampliación de vías de tráfico o peatonales, definidos por el planeamiento urbanístico.

– Aún sin cumplir con la ordenanza para realizar una construcción de nueva planta, no haya sido declarada por aquel planeamiento como construcción a demoler, total o parcialmente, por ser incompatible con sus objetivos.

Las obras precisas para alcanzar la adecuación urbanística se encuentran recogidas en el Anexo II del presente Decreto.

3. Se considera que un edificio posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a la seguridad constructiva, de forma que estén garantizadas la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio.

Se considera que un edificio posee adecuación constructiva cuando, de acuerdo con los principios de la buena construcción, reúne condiciones mínimas respecto de accesos, estanquidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, saneamiento, electricidad, seguridad frente a accidentes y siniestros, y, en su caso, redes generales de telefonía e instalación adecuada de ascensor.

Las condiciones generales de los edificios para tener la adecuación estructural y constructiva, y las obras conducentes a tal estado se encuentran recogidas en el Anexo III del presente Decreto y en el artículo 3 de la Ley 38/99 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. Se considera que una vivienda reúne condiciones de habitabilidad, cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y constructiva y cumpla además dicha vivienda unas condiciones mínimas respecto a superficie útil, distribución interior, ventilación, iluminación natural y aireación, instalaciones de agua y saneamiento, electricidad, aislamiento térmico y acústico, instalación de calefacción o gas natural, servicios higiénicos, e instalaciones básicas de cocina.

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas y las obras conducentes a tal estado se encuentran recogidas en el Anexo IV del presente Decreto y en el artículo 3 de la ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

5. Se considera que el acabado general de un edificio y de las viviendas y locales se encuentra adecuado a los principios de la buena construcción cuando, gozando los edificios de adecuación estructural y constructiva y las viviendas de condiciones de habitabilidad, se hayan realizado obras en elementos comunes y privativos destinadas a lograr que su acabado general responda a los citados principios de la buena construcción. Se incluirán en este apartado las obras de acabado general de los elementos comunes de los edificios y también las de los elementos privativos de las viviendas y locales, como raseos, alicatados, solados, carpintería, pintura, u otros, siempre que se acredite ante el órgano administrativo correspondiente el mal estado de los mismos.

También cumplirán este objetivo las obras encaminadas a conseguir que las viviendas y locales gocen de un nivel suficiente de instalaciones comunes tales como pararrayos, antenas para audiovisuales o de instalaciones de redes generales de gas, o que las viviendas se encuentren adaptadas al ahorro energético.

6. Se considera que las viviendas y locales están adecuados para su utilización por minusválidos cuando éstas y sus accesos cumplan lo establecido en la normativa aplicable a este colectivo. El órgano administrativo competente, previo informe técnico favorable, podrá autorizar la inclusión en el presupuesto protegible de aquellas obras a realizar en el interior de la vivienda que, sin estar expresamente previstas en la citada normativa, tengan por objeto adecuar el uso de la vivienda o local a las limitaciones específicas impuestas por cualquier tipo de minusvalía.

Artículo 4. *Actuaciones protegidas de rehabilitación.*

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas de rehabilitación aquéllas que, cumpliendo su titular los requisitos establecidos en este Decreto y la normativa de desarrollo, así sean declaradas por el órgano administrativo correspondiente, posibilitando su acceso a las medidas financieras y a los beneficios tributarios que en cada caso procedan.

2. Sin perjuicio de cuantas medidas se consideren necesarias para el fomento de actuaciones de rehabilitación, la financiación cualificada se destinará preferentemente a las actuaciones de rehabilitación en edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

3. En los supuestos de rehabilitación de elementos comunes de un inmueble las medidas financieras beneficiarán directamente a la Comunidad de Propietarios en el porcentaje del presupuesto protegible que se determine mediante Orden de desarrollo del presente Decreto. Dicha ayuda será compatible y complementaria de la que corresponda a cada uno de los titulares de derechos de forma individual en función de sus ingresos.

4. Se establecerá un régimen específico de ayudas para la conversión de locales en viviendas, siempre y cuando se cumplan los requisitos de habitabilidad a los que se refiere el Anexo IV del presente Decreto.

Artículo 5. *Medidas financieras en las actuaciones protegidas de rehabilitación.*

1. Sin perjuicio de los beneficios tributarios reconocidos por la normativa vigente, las medidas financieras para las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán adoptar las siguientes formas:

a) Financiación cualificada al tipo de interés que se fije en el correspondiente Convenio con las Entidades de Crédito.

– Préstamos directos de las Entidades de Crédito.
– Descuentos bancarios de certificaciones de obra de las Entidades de Crédito.

b) Ayudas económicas directas:

– Subvenciones otorgadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
– Subsidiación parcial por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados.

c) Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno Vasco, mediante Decreto, teniendo en cuenta el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente disposición, y en particular para atender de forma diferenciada las actuaciones de rehabilitación destinadas a grupos específicos de población.

2. Las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros por actuaciones protegidas de rehabilitación, tanto para obras particulares como para obras de comunidad, no podrán disponer voluntariamente inter vivos ni transmitir mortis causa tales viviendas o locales, en el plazo de 10 años desde la certificación final de obra, sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

Artículo 6. *Tipos de actuaciones.*

1. A efectos de determinación de la financiación cualificada, las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán tener la consideración de Rehabilitación Integrada o Rehabilitación Aislada, en función de la ubicación de los inmuebles objeto de las actuaciones.
2. Tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en los conjuntos urbanos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada, de conformidad con lo indicado en el presente Decreto y en el Plan Especial de Rehabilitación. En todo caso, las especificaciones recogidas en el Plan Especial de Rehabilitación referentes al acceso a la financiación cualificada de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberán fundamentarse en lo establecido en el presente Decreto.
3. Tendrán la consideración de Rehabilitación Aislada aquellas actuaciones que se realicen fuera de las Áreas de Rehabilitación Integrada.
Asimismo tendrán la consideración de Rehabilitación Aislada las siguientes actuaciones:

– Aquellas actuaciones que se realicen en edificios situados en las citadas Áreas, y no se encuentren adecuados urbanística, estructural y constructivamente, o sin que las viviendas reúnan todas las condiciones de habitabilidad, se considerarán como de Rehabilitación Aislada. El órgano administrativo correspondiente reconocerá la financiación siempre que exista una orden de ejecución de obras en los términos previstos en la legislación del suelo o siempre que sea preciso efectuar obras urgentes para la adecuación de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
– Aquellas actuaciones que se realicen en Áreas de Rehabilitación Integrada, en edificios excluidos por el Plan Especial de Rehabilitación de la financiación de Rehabilitación Integrada en base a razones tipológicas u otras consideraciones.

En todo caso las actuaciones recogidas en el presente número deberán contar con la preceptiva licencia municipal de obras.

Artículo 7. *Condiciones para el acceso a las medidas financieras en las actuaciones de rehabilitación.*

1. Las actuaciones de rehabilitación que se refieran a unidades edificatorias que tengan como uso principal el de vivienda sólo tendrán la consideración de actuaciones protegidas cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

a) Que los edificios a rehabilitar tengan una antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas minusválidas, cuando se trate de la instalación de gas natural en el edificio o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable vigente, existiendo orden administrativa de ejecución de obras.

b) En las unidades edificatorias que no se encuentren adecuadas urbanísticamente o en los edificios que no se encuentren adecuados estructural o constructivamente, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de las citadas condiciones, excepto en aquellos supuestos recogidos en el artículo 6.3 de la presente norma.

c) En aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación urbanística, o la adecuación estructural y constructiva de los edificios, y las viviendas no reúnan las condiciones de habitabilidad a que se refiere el Anexo IV de este Decreto, y el artículo 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación, se exigirá que el edificio posea una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar dicha adecuación de habitabilidad.

En todo caso la financiación para la adecuación urbanística y/o para la adecuación estructural y constructiva de los edificios donde se ubiquen viviendas que no reúnan las condiciones de habitabilidad citadas, estará condicionada a que en el plazo de dos años se acometan las obras necesarias para alcanzar las citadas condiciones.

d) Que el edificio, efectuadas las actuaciones sobre el mismo, disponga de un mínimo de dos terceras partes de la superficie útil total destinada a vivienda, quedando excluida de este cómputo la superficie de la planta baja.

Este requisito no será exigible cuando las actuaciones de rehabilitación consistan en intervenciones en elementos privativos de las viviendas en edificios ya adecuados urbanística, estructural y constructivamente.

2. Además de los requisitos exigidos en el número anterior para las actuaciones protegidas en Rehabilitación Aislada se exigirá:

a) Que los edificios a rehabilitar se encuentren adecuados urbanísticamente, y sin limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal, excepto en aquellos supuestos recogidos en el artículo 6.3 de la presente norma.

b) Que el edificio no se encuentre en estado de ruina demolido parcialmente o vaciado en su interior, o que las actuaciones incluyan la demolición de fachadas o su vaciado total.

No obstante, los titulares de actuaciones de rehabilitación que conlleven obras de vaciado en las viviendas que a continuación se detallan, podrán acceder a las medidas financieras establecidas en esta norma en los siguientes casos:

– Viviendas sitas en el medio rural cuya tipología constructiva responda a la edificación tradicional del área rural.

– Viviendas de construcción tradicional, cuyo origen haya sido de carácter agrícola o rural, o que correspondan a tipologías arquitectónicas populares de carácter gremial.

c) Que las intervenciones de ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción cuenten con la preceptiva licencia municipal, y las viviendas resultantes tras la realización de las mismas cumplan con las condiciones de habitabilidad.

Se exigirá que den como resultado una superficie útil total de la vivienda que no exceda de 90 m^2, o de la superficie máxima establecida en el régimen de protección oficial al que se acogieron las viviendas en el momento de su construcción, a excepción de:

– Edificios sitos en el medio rural cuya tipología constructiva responda a la edificación tradicional.

– Edificios de construcción tradicional, cuyo origen haya sido de carácter agrícola o rural o que correspondan a tipologías arquitectónicas populares de carácter gremial.

El cerramiento de terrazas no se considerará actuación protegible de rehabilitación.

3. Asimismo, el conjunto de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberá verificar las especificaciones que para cada actuación recoja el presente Decreto y lo estipulado, en su caso en el Plan Especial de Rehabilitación y en la normativa aplicable vigente. En todos los casos, deberán contar con la correspondiente licencia municipal de obras.

Artículo 8. *Titulares de las actuaciones protegidas de rehabilitación.*

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán ser realizadas por personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que ostenten la condición de propietario, arrendatario, usufructuario, o cualquier otro título de disfrute sobre los bienes inmuebles a rehabilitar, constituyéndose, a los efectos de tramitación y acceso a la financiación cualificada establecida en esta norma, en titulares de la rehabilitación.

Cuando se trate de intervenciones en elementos comunes la tramitación de las ayudas deberá efectuarse por quien representante a la Comunidad de Propietarios en los términos establecidos por la Ley sobre Propiedad Horizontal.

2. En aquellas actuaciones de rehabilitación cuyo titular no sea el propietario, será precisa la presentación de la autorización de la persona propietaria, así como el acuerdo sobre quién costeará las obras de rehabilitación.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico de las áreas de rehabilitación integrada y áreas degradadas

Artículo 9. *Definición de las Áreas de Rehabilitación Integrada.*

1. Podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada aquellos conjuntos urbanos o rurales que por el notorio valor de sus caracteres arquitectónicos o urbanísticos así como por las condiciones de degradación de su patrimonio urbanizado y edificado deban ser sometidos a una acción especial de la Administración tendente a su protección, conservación o mejora.

2. Igualmente podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada los conjuntos urbanos residenciales de reciente creación en los que, aun no siendo de notorio valor sus caracteres arquitectónicos o urbanísticos, así lo aconseje el estado de degradación de su patrimonio urbanizado o edificado, que pudieran tener la consideración de Área Degradada.

A los efectos de este Decreto se entiende por Área Degradada aquella en la que se dan el conjunto de las siguientes condiciones de degradación económico-social y urbanístico-arquitectónicas:

a) Los niveles de renta de la población del Área habrán de ser inferiores al 80% de la renta media del Territorio Histórico correspondiente de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En aquellos casos en los que exista degradación arquitectónica y/o urbanística superior al 30% de los porcentajes establecidos en las siguientes letras de este párrafo, el porcentaje se elevará al 85%.

b) La tasa de paro de la población del Área ha de ser superior a la media de la tasa de paro de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

c) El importe de las obras de reurbanización habrá de superar el 40% del valor de la urbanización.

d) El importe de las obras de rehabilitación de la edificación al objeto de que se encuentre adecuada estructural y constructivamente, y reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo IV del presente Decreto, ha de superar el 25% del valor de la edificación excluido el valor del terreno.

3. El conjunto puede comprender una unidad edificatoria con una única construcción, una o varias unidades edificatorias con un complejo de construcciones, o un área urbana o rural más extensa.

4. Cuando el conjunto suponga una única construcción, será condición indispensable para su declaración como Área de Rehabilitación Integrada que sea un bien cultural calificado o inventariado, de acuerdo con la legislación vigente.

5. Para que un conjunto pueda ser incoado o declarado Área de Rehabilitación Integrada será condición indispensable en cualquier caso que los terrenos que se comprendan en el perímetro que lo delimite estén clasificados por el Planeamiento urbanístico como suelo urbano o como suelo no urbanizable de núcleo rural.

6. Cuando el conjunto comprenda una unidad edificatoria con una única construcción o una o varias unidades edificatorias con un complejo de construcciones, se clasificará como ámbito de suelo urbano de carácter aislado.

7. No obstante, cabrá la ampliación del concepto de Área Degradada a supuestos de núcleos rurales de interés cultural, en suelo no urbanizable, en situación de degradación.

Artículo 10. *Planes Especiales de Rehabilitación.*

1. La acción especial de la Administración en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.

2. La figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Áreas de Rehabilitación Integrada serán los Planes Especiales de Rehabilitación.

3. Los Planes Especiales de Rehabilitación son una clase de los Planes Especiales definidos en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana, estando sujetos a lo establecido para los Planes Especiales en dicha Ley y en los Reglamentos que la desarrollan o a la normativa que les sustituya, así como a lo indicado específicamente en el presente Decreto.

4. Los Planes Especiales de Rehabilitación son instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo de las determinaciones de la calificación global de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias en las áreas de suelo urbano en las que se haya incoado un expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada.

5. Con independencia del respeto de las determinaciones de calificación global de los Planes o Normas que desarrollen, los Planes Especiales de Rehabilitación deberán contener entre sus determinaciones aquéllas que permitan planificar las medidas constitutivas de la acción especial de la Administración indicada en el párrafo primero de este artículo.

6. No se podrán formular, tramitar y aprobar Planes Especiales de Rehabilitación, sin la previa o simultánea aprobación de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias que les sirvan de cobertura.

Artículo 11. *Incoación del expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada.*

1. La incoación del expediente de declaración de un conjunto urbano o rural como Área de Rehabilitación Integrada se realizará a través de Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales a petición de la Corporación o Corporaciones Locales afectadas.

2. La petición municipal de incoación deberá ir acompañada de una delimitación, una Memoria descriptivo-justificativa y un Estudio socio-urbanístico del Área.

3. La Orden de incoación del expediente de declaración de un conjunto como Área de Rehabilitación Integrada, deberá contener como Anexos, una Memoria descriptivo-justificativa de la incoación, una primera delimitación y un estudio socio-urbanístico del Área, así como, los plazos para la formulación, tramitación y aprobación del Plan Especial de Rehabilitación.

4. El plazo mínimo que se podrá fijar para la aprobación inicial por los Ayuntamientos de los Planes Especiales de Rehabilitación será de nueve meses, y de doce para la provisional, contados ambos desde la publicación de la Orden de incoación.

5. La Orden de incoación se publicará en el Boletín Oficial de País Vasco y en el del Territorio o Territorios Históricos afectados.

6. Tendrá efectos estimatorios la falta de resolución expresa en los procedimientos para la incoación del expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

Artículo 12. *Procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Rehabilitación.*

1. Una vez incoado el expediente de declaración de un conjunto como Área de Rehabilitación Integrada, podrán ser formulados los correspondientes Planes Especiales de Rehabilitación por las Corporaciones Locales afectadas.

2. Previa autorización de la Corporación o Corporaciones Locales afectadas y cumplido el trámite indicado en el párrafo anterior, las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrán formular los Planes Especiales de Rehabilitación, considerándose a los efectos de la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana, como órganos competentes en el orden urbanístico.

3. Los Planes Especiales de Rehabilitación serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva. Cuando los Planes Especiales de Rehabilitación afecten a Conjuntos Monumentales calificados o inventariados el citado informe será vinculante en los términos establecidos en la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco.

4. Asimismo los Planes Especiales de Rehabilitación serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva. En cualquier caso, y a efectos de la financiación de las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, los Planes Especiales de rehabilitación, deberán ser asumidos expresamente por dicho Departamento.

5. El procedimiento para la tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Rehabilitación se ajustará a las reglas indicadas para los Planes Especiales de Reforma Interior, con las precisiones que se deriven de lo indicado en éste y en el anterior artículo del presente Decreto.

6. Las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial serán subsidiarias respecto a las determinaciones del correspondiente Plan Especial de Rehabilitación, de forma que deberán prevalecer estas últimas en caso de contradicción.

Artículo 13. *Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de rehabilitación.*

1. Los Planes Especiales de Rehabilitación contendrán, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones propias de la calificación pormenorizada:

a) Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada y en consecuencia del Plan Especial.

b) Trazado de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos integrantes del sistema local de espacios libres, con regulación de las edificaciones e instalaciones que se permitan en ellos.

c) Delimitación de los terrenos del sistema local de equipamiento comunitario primario compuesto por los establecimientos para prestar servicios públicos de carácter docente, cultural, asociativo, asistencial, recreativo, de espectáculos, sanitarios, comercial, religioso, deportivo, administrativo y otros de finalidad análoga.

d) Trazado y características del sistema local de transporte y comunicaciones, comprendiendo las vías de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos, con señalamiento de las alineaciones y rasantes precisas para su completa definición, incluso aquéllas que sean necesarias para su correcto enlace con los sistemas generales o con el resto de los trazados urbanos, en su caso.

e) Trazado de los espacios libres y zonas verdes, destinados a parques y jardines públicos, vías de tráfico rodado y peatonal y aparcamientos públicos, así como delimitación de los terrenos para equipamiento comunitario primario que posean el carácter de sistemas

generales, definido con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior para los sistemas locales.

f) En su caso, fijación de la línea de edificación y características y situación de los cierres en los bordes de las carreteras.

g) Delimitación de las superficies con aprovechamiento lucrativo, con exclusión de aquéllas destinadas a sistemas locales y a sistemas generales.

h) Delimitación e individualización de todas las unidades edificatorias del Área, con especificación de la parcela y la o las construcciones que la componen, tanto de los sistemas generales y locales como de las superficies con aprovechamiento lucrativo.

i) En las unidades edificatorias en las que se permitan intervenciones constructivas de ampliación, sustitución o de nueva planta, regulación específica y detallada a través de la ordenanza de trazado, gráfica y escrita, que precise los siguientes extremos: tipo de la edificación o instalación, situación, número de plantas, alturas libres de las diversas plantas, línea de cornisa, tipo de cubierta, y cuantas otras condiciones relativas a la dimensión, forma, composición de fachadas y acabado de las construcciones y los espacios libres de las unidades edificatorias que se estime preciso concretar.

j) Fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en las unidades edificatorias del Área, a través de la ordenanza gráfica y escrita con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior.

k) Indicación de las intervenciones de sustitución y nueva planta a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto.

l) Indicación de aquellas construcciones que deban ser demolidas, total o parcialmente, con independencia de las que deban serlo para posibilitar la realización de los sistemas generales o locales indicados en los apartados anteriores por ser incompatibles con los objetivos del Plan Especial.

m) Señalamiento, en su caso, de las construcciones existentes que por sus características deban quedar afectas a equipamientos comunitarios primarios.

n) Intervenciones urbanizadoras con precisión de las características técnicas y trazado de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, con indicación de aquéllas a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto, definidas con el nivel de precisión suficiente para permitir la evaluación económica de los costes de su realización.

o) Ordenanza de uso de las unidades edificatorias consistente en la asignación pormenorizada de los usos de nueva implantación permitidos a los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área, individualizándolos por unidades edificatorias, especificando en los edificios los usos en cada una de las plantas.

p) Regulación, para cada unidad edificatoria, mediante un régimen especial de los usos anteriores a la entrada en vigor del Plan Especial no comprendidos entre los de nueva implantación, de acuerdo con lo indicado en los párrafos siguientes de este artículo, la cual constituirá igualmente parte de la Ordenanza de uso.

q) Catálogo de actividades permitidas en el Área de Rehabilitación.

r) Ordenanza de parcelación, con indicación de aquellas unidades edificatorias en las que se debe mantener la parcelación existente y de aquellas otras que pueden modificarse, con indicación de las condiciones relativas a la forma, dimensión y restantes características de las parcelas.

s) Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato que deban cumplir los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área.

De cada unidad edificatoria se realizará una ficha resumen conteniendo como mínimo las determinaciones gráficas y escritas de los apartados i), j), k), l), m), n), o), p), r) y s).

2. La fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en cada una de las unidades edificatorias se deberá realizar adoptando alguno o algunos de los tipos de intervención definidos en el Anexo I de este Decreto, pudiendo sin embargo introducir en la ordenanza propia de cada unidad edificatoria las condiciones específicas que se estime necesario precisar para cada una de ellas, e incluso condicionando la posibilidad de realizar un tipo de intervención a la realización simultánea de otro o a la sujeción de la construcción y

los terrenos no edificados que formen con ella la unidad edificatoria a un uso o usos determinados.

3. La ordenanza de trazado de una unidad edificatoria, entendiendo como tal los extremos contenidos en el apartado i) del párrafo primero de este artículo, podrá ser diferente para cada una de las diversas intervenciones constructivas que se permitan, debiendo ser individualizada para cada una de ellas, no admitiéndose las ordenanzas genéricas para conjuntos de construcciones que se basen en parámetros urbanísticos generales.

4. Los usos o actividades implantados con anterioridad a la aprobación de un Plan Especial de Rehabilitación que no se encuentren comprendidos entre los definidos por su calificación como usos permitidos de nueva implantación, serán calificados como usos fuera de ordenación o como usos tolerados, en los demás casos.

5. La calificación de un uso o actividad ya implantada como fuera de ordenación, supondrá que sus edificios e instalaciones quedan sometidos, en tanto permanezca el uso o actividad, a las limitaciones y condiciones indicadas en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

6. La calificación de un uso o actividad como uso tolerado, supondrá la regulación de las intervenciones constructivas posibles a realizar en sus edificios e instalaciones, condicionándolas, en su caso, a la supresión del uso en un plazo determinado.

7. Se entiende por unidad edificatoria al conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés no pueden enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.

8. Son sistemas locales, las superficies de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la prestación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte del territorio comprensiva del Área de Rehabilitación Integrada.

9. La documentación gráfica de los Planes Especiales definidora de los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), r) y s) del párrafo primero de este artículo se redactará a escala 1:500 y preferentemente a 1:250.

10. La colección, debidamente ordenada, de las fichas de cada una de las unidades y de los elementos de urbanización y mobiliario urbano a los que se les imponga, a través de las intervenciones constructivas o urbanizadoras permitidas, la necesidad de conservar algún elemento construido o urbanizado así como, en su caso, la reedificación, constituirá el catálogo definido en el artículo 93 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

11. Los catálogos de los elementos objeto de protección indicados en el párrafo anterior se formularán, tramitarán y aprobarán formando parte del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 14. *Determinaciones de Gestión y del Estudio Económico Financiero.*

1. Los Planes Especiales contendrán entre otras las siguientes determinaciones propias del Estudio Económico-Financiero y de la gestión de su ejecución:

a) Delimitación de los polígonos, unidades de ejecución y, en su caso, actuaciones aisladas, las cuales podrán en cualquier caso estar constituidas por superficies discontinuas.

b) Fijación, en su caso, del sistema de actuación aplicable a cada polígono y unidad de ejecución.

c) En su caso, la distribución entre la Administración y los particulares, de los deberes de conservar y asegurar las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la urbanización.

d) Evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras con desglose del coste de las que se han definido como intervenciones de rehabilitación, asignando los costes que correspondan a cada polígono, unidad de actuación y actuación aislada.

e) Evaluación económica de las intervenciones constructivas que se definan como intervenciones de rehabilitación, con la asignación indicada en el apartado anterior.

f) Definición del aprovechamiento medio en metros cuadrados edificables de cada polígono y unidad de actuación, ponderado en función de los usos permitidos.

g) Definición de los compromisos de las diferentes Administraciones Públicas en orden a la financiación de la obtención de suelo para sistemas generales y sistemas locales, a la obtención y en su caso rehabilitación de construcciones destinadas a equipamientos comunitarios primarios y a la realización de intervenciones urbanizadoras.

h) Definición del valor urbanístico del suelo y, en su caso, de las construcciones a efectos de toda clase de tributos, de conformidad con la legislación vigente teniendo en cuenta los aprovechamientos y las limitaciones de todo tipo impuestos por el Plan Especial.

i) Criterios a tener en cuenta para la aplicación de contribuciones especiales y bases para la redacción de la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. La definición de la Ordenanza de uso de las diversas unidades edificatorias se realizará teniendo en cuenta las intervenciones constructivas en ellas permitidas y de acuerdo con los criterios fijados al efecto para las intervenciones científica y conservadora.

3. Los sistemas locales que, en virtud de la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana y, en su caso, del Plan Especial, no deban ser cedidos y urbanizados gratuitamente por los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación, se definirán como actuaciones aisladas en suelo urbano y se aplicará el sistema de expropiación para su ejecución.

4. La valoración del suelo y en su caso de las construcciones indicadas en la determinación h) del párrafo primero de este artículo, se tendrá en cuenta a efectos de los impuestos municipales sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana y habrá de ser elevada a los Órganos competentes de la Administración tributaria a los efectos de la obligada acomodación entre los valores fiscales y los urbanísticos definida en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

5. La asunción de los compromisos del Gobierno Vasco en orden a las inversiones precisas para la ejecución del Plan Especial, se entenderá, en cualquier caso, de conformidad con el contenido de las partidas presupuestarias de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma aprobados por el Parlamento Vasco.

6. La evaluación económica de las intervenciones de urbanización se realizará de acuerdo con lo indicado para la evaluación de la implantación de obras y servicios en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana para los Planes Parciales.

Artículo 15. *Determinaciones del Programa de actuación.*

1. El programa de actuación, teniendo en cuenta las determinaciones de Gestión y del Estudio Económico-Financiero, tendrá como finalidad coordinar las inversiones municipales con las del Gobierno Vasco y las de otras Administraciones Públicas, así como con las que deban realizar los particulares y establecer los plazos y las prioridades para la ejecución de la ordenación, comprendiendo tanto las intervenciones constructivas como urbanizadoras.

2. A estos efectos se establecerá, en dos etapas de cuatro años, el orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones aisladas con la indicación de los plazos en los que se deberán cumplir los compromisos de financiación de los diferentes órganos de la Administración.

3. Igualmente se definirá, con carácter orientativo, el número de viviendas a rehabilitar hasta alcanzar la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la adecuación de los edificios y de las viviendas a los principios de la buena construcción en cada uno de los años de los dos cuatrienios, conteniendo la estimación de su coste.

4. Para cada polígono o unidad de actuación se definirá en el Programa las siguientes determinaciones:

a) Plazo para la formulación de los Proyectos de Urbanización precisos.

b) Plazo para la formulación de los Proyectos de Expropiación, Reparcelación o Compensación.

c) Fases para la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras, con indicación de las correspondientes a cada una de ellas y su duración con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

d) Puesta en servicio de las reservas de suelo para sistemas locales.

5. Los compromisos de las distintas Administraciones Públicas en la financiación de la ejecución del Plan Especial de Rehabilitación, solamente tendrán carácter vinculante cuando hayan sido expresamente asumidos por aquellos, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo sexto del artículo anterior.

Artículo 16. *Documentación de los Planes Especiales de Rehabilitación.*

1. El Plan Especial de Rehabilitación se compondrá de los siguientes documentos:

a) Estudio socio-urbanístico comprensivo de la información urbanística.
b) Memoria descriptivo-justificativa.
c) Normativa urbanística, que comprenderá como Planos de ordenación.
Ordenanzas de trazado, uso y parcelación de las diferentes unidades edificatorias.
Ordenanzas mínimo:

– de seguridad, salubridad y ornato.

d) Estudio Económico-Financiero.
e) Programa de actuación.
f) Catálogo de los bienes objeto de protección.

2. El contenido de los documentos indicados en el párrafo anterior se desarrollará por Orden del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 17. *Declaración de Área de Rehabilitación Integrada.*

1. Serán requisitos para la declaración de un conjunto como Área de Rehabilitación Integrada los siguientes:

a) La publicación en el Boletín Oficial del País Vasco y en el del Territorio o Territorios Históricos afectados de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial de Rehabilitación.
b) La constitución de una Sociedad Urbanística de Rehabilitación creada al efecto por las Corporaciones Locales afectadas por el Plan Especial de Rehabilitación.

2. Cuando así se admita expresamente por el Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, no será precisa la constitución de una Sociedad Urbanística de Rehabilitación como requisito para la declaración de un conjunto como Área de Rehabilitación Integrada.
3. Una vez cumplidos los requisitos indicados anteriormente, el Consejero de, Vivienda y Asuntos Sociales podrá proceder a declarar el conjunto como Área de Rehabilitación Integrada.

Artículo 18. *Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación. Encargos a medios propios.*

1. Las Administraciones Públicas, dentro de la esfera de sus capacidades y la de las personas socias de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, podrán encargar a estas, sin necesidad de previa licitación o concurso, la gestión de los procesos o la ejecución de las intervenciones y actuaciones en régimen de ejecución pública.
2. El encargo conllevará la condición de beneficiaria de la expropiación y la plena subrogación en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución directamente, o promover la sustitución forzosa de la propiedad del inmueble que no hubiere atendido sus obligaciones.
3. El encargo podrá así mismo conllevar el ejercicio, en sustitución del Ayuntamiento respectivo, de los derechos de tanteo y retracto establecidos legalmente en planes urbanísticos.
4. El departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar la formalización de convenios bilaterales con las Sociedades Municipales Urbanísticas de Rehabilitación, con el objeto de que estas actúen como entidades colaboradoras en la gestión y pago de las ayudas para la rehabilitación.

5. Constituirá el objeto social de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación alguno o algunos de los fines siguientes:

a) La elaboración y seguimiento de estudios socio urbanísticos.
b) La formulación de Planes y Proyectos Urbanísticos, incluidos los de reparto de cargas y beneficios, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación que le pueda corresponder conforme a la legalidad urbanística vigente.
c) La redacción de Proyectos de Rehabilitación de todo tipo de construcción.
d) La realización de las obras constitutivas de las actuaciones de rehabilitación, así como de cualquier otra obra que suponga la ejecución de los Planes Especiales de Rehabilitación.
e) La promoción de la programación y preparación de suelo con objeto de ejecutar las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación.
f) La colaboración en la redacción y gestión de los expedientes de expropiación cuando no ostente la condición de beneficiario.
g) La gestión, explotación y conservación de todo tipo de bienes, obras y servicios resultantes de la ejecución de los Planes Especiales de Rehabilitación, así como aquellos otros incluidos en las Áreas de Rehabilitación Integrada o Áreas Degradadas.
h) La elaboración de cualquier otro documento técnico o jurídico que precise la Sociedad o la Administración para el ejercicio de sus facultades.
i) La gestión y pago, como entidad colaboradora, de las subvenciones a la rehabilitación del Gobierno Vasco.
j) Cualquier otro fin mediata o inmediatamente relacionado con los anteriormente indicados.

1.**[sic]** Las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrán realizar su objeto social en más de un Área de Rehabilitación Integrada o Área Degradada, pudiendo estas estar situadas en uno o en varios términos municipales.

Artículo 19. *Funciones de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.*

Además de las que se puedan derivar de lo indicado en el artículo anterior, para el mejor cumplimiento de sus fines, podrán corresponder a las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, entre otras, las siguientes funciones:

I. En relación con las actuaciones públicas de rehabilitación:

a) La elaboración de planes específicos de inversión para el incremento y mejora del equipamiento comunitario primario y la realización de intervenciones urbanizadoras.
b) El establecimiento de Convenios de Colaboración con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las Diputaciones Forales y cualquier otro Ente Público de la Comunidad Autónoma.
c) La coordinación y canalización de los recursos e intervenciones de Organismos Públicos.

II. En relación con las actuaciones privadas de rehabilitación:

a) El establecimiento de convenios con los usuarios de viviendas de escasa capacidad económica, facultando a la Sociedad a realizar las obras de rehabilitación de dichas viviendas. En cualquier caso, las condiciones económicas pactadas en dicho convenio resultarán, para el usuario de la vivienda a rehabilitar, más beneficiosas que las señaladas en el presente Decreto.
b) La elaboración de planes de ayudas a la iniciativa privada para actuaciones de rehabilitación.
c) La recepción y comprobación de solicitudes de ayudas a la rehabilitación para su posterior remisión al organismo competente.
d) El control, fomento, gestión, asesoramiento, información y coordinación de las actuaciones privadas.
e) La elaboración de planes de alojamiento provisionales durante las obras de rehabilitación para los afectados por las mismas.

Artículo 20. *Recursos de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.*

Constituyen los fondos presupuestarios de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación:

a) La aportación con cargo a los presupuestos de las Administraciones constituyentes de la Sociedad.

b) Las ayudas y subvenciones de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de Diputaciones Forales o de otros Entes Públicos.

c) Los recursos que, en su caso, genere la actividad societaria.

Disposición adicional primera.

El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco podrá establecer, mediante Orden, programas específicos de rehabilitación que gozarán de ayudas especiales, siempre que así lo aconsejen las peculiares características de determinadas intervenciones de rehabilitación o las situaciones generadas por circunstancias extraordinarias e imprevistas.

Disposición adicional segunda.

El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, podrá autorizar la formalización de Convenios bilaterales con Sociedades Municipales Urbanísticas o de Rehabilitación, con el objeto de que éstas actúen como intermediarias entre el Gobierno Vasco y los interesados, en la gestión de ayudas para la rehabilitación.

Disposición adicional tercera.

El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá conceder, mediante Orden dictada al efecto, previo informe de la Dirección de Suelo y Urbanismo, las ayudas definidas para las Áreas de Rehabilitación Integrada, a aquellas Áreas Degradadas definidas en el artículo 9 del presente Decreto, cuya gestión y ejecución no precise la redacción de Plan Especial de Rehabilitación.

A tal efecto, la petición municipal deberá acompañarse de la siguiente documentación:

– Delimitación del ámbito.
– Memoria descriptivo-justificativa.
– Estudio socio-urbanístico.
– Estudio económico-financiero y Programa de Actuación.

Disposición adicional cuarta.

1. En aquellas Áreas en que se realice la Calificación o Inventariado como Conjunto Monumental, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, para que puedan concederse las medidas financieras a la rehabilitación integrada establecidas en el presente Decreto, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que las determinaciones del Plan Especial para el establecimiento de las medidas de protección de los Bienes Inmuebles Culturales Calificados o Inventariados contenidos en el Área, incluyan las recogidas en el presente Decreto para los Planes Especiales de Rehabilitación.

b) Que la citada Área sea declarada Área de Rehabilitación Integrada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

2. A los efectos de lo establecido en el número 1 de la presente Disposición, para la elaboración del Plan Especial deberá recabarse informe preceptivo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. En todo caso, se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 15.5 del presente Decreto la asunción de compromisos económicos por el citado Departamento.

Disposición transitoria primera.

Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación para aquellas solicitudes de ayudas establecidas en el mismo, que se produzcan con posterioridad a su entrada en vigor. Las solicitudes formuladas con anterioridad a dicha fecha, se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de solicitud.

Disposición transitoria segunda.

A estos efectos, el plazo para las solicitudes de ayudas de promoción por rehabilitación, será el de la solicitud de calificación provisional.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado el Decreto 308/00 de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y demás disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

Disposición final primera.

Por el Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco podrán dictarse, cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

ANEXO I

Intervenciones de rehabilitación

I. Introducción.
II. Intervenciones Urbanizadoras.
Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

III. Intervenciones Constructivas.

1. Intervenciones constructivas de nueva planta.
2. Intervenciones de Demolición
3. Intervenciones Constructivas sin ampliación:

a) Ejecución estricta de lo construido:

– Restauración Científica.
– Restauración Conservadora.
– Conservación y ornato.
– Consolidación.

b) Modificación profunda de lo construido:

– Reedificación.
– Reforma.

4. Intervenciones Constructivas con ampliación.
5. Intervenciones Mixtas:

a) Sustitución.
b) Reedificación.

I. Introducción.

1. Se entiende por intervención de rehabilitación el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra

diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros, pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.

Asimismo tendrán la consideración de obras de rehabilitación, aquellas que se lleven a cabo con el objeto de suprimir las barreras arquitectónicas existentes.

2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, se podrán igualmente considerar como intervenciones de rehabilitación las obras de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes siempre que se definan expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano en las Áreas de Rehabilitación Integrada.

3. También se podrán considerar intervenciones de rehabilitación las obras de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, entendiendo como tales los establecimientos de carácter recreativo, asociativo, asistencial, sanitario, comercial, deportivo, administrativo y otros de análoga finalidad, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

4. Las intervenciones de rehabilitación podrán ser intervenciones constructivas o urbanizadoras, según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.

5. Una actuación de rehabilitación sobre una unidad edificatoria podrá constar de una o de varias intervenciones de rehabilitación compatibles entre sí.

II. Intervenciones Urbanizadoras.

1. Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes, así como aquellas otras de primer establecimiento que vengan definidas expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación.

2. Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

a) Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.

b) La pavimentación de calles, plazas, alamedas, parques y cualquier otro espacio de dominio y uso público.

c) Los elementos componentes de la jardinería de las calles, alamedas, plazas, parques públicos y zonas verdes, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

3. Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales de aquélla.

4. El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

III. Intervenciones Constructivas de Rehabilitación.

1. Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:

a) Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.

b) Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.

c) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.

d) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen ampliación de su superficie construida.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

2. A los efectos del presente Decreto se entenderán por construcciones tanto los edificios como las instalaciones según las definiciones que se indican a continuación. El conjunto de los edificios y las instalaciones constituyen lo que se denomina patrimonio edificado.

3. Se entiende por edificio cualquier obra, que tenga la característica de constituir espacio habitable apto para ser utilizado con fines residenciales, o albergar actividades de producción de bienes o prestación de servicios.

4. Se entiende por instalación el conjunto de elementos situados conforme a una idea conjunta, que no constituyan un espacio habitable, cuyo fin es la realización de actividades productivas de bienes y servicios. Podrán ser independientes de los edificios o albergarse en ellos.

III.1. Intervenciones Constructivas de Nueva Planta.

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

III.2. Intervenciones de Demolición.

1. Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.

2. La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.

3. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.

4. Igualmente la intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

5. Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

III.3. Intervenciones Constructivas sin ampliación.

1. Dentro del tercer grupo de las intervenciones constructivas establecidas en este Anexo se distinguen dos grandes subgrupos, según que la intervención suponga una ejecución lo más estricta posible a lo construido o que se posibilite una modificación más profunda.

2. Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:

a) Restauración científica.
b) Restauración conservadora.
c) Conservación y ornato.
d) Consolidación.

3. Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:

a) Reedificación.
b) Reforma.

4. Los Planes Especiales de Rehabilitación podrán permitir, en aquellas construcciones en las que autoricen intervenciones constructivas de este grupo, una ampliación principalmente para dotarlas de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

5. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales las precisas para que la construcción rehabilitada reúna las condiciones mínimas de

habitabilidad tales como instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción, como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

Restauración Científica:

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:

La restauración de las fachadas internas o externas.
La restauración de los espacios internos.
La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

Muros portantes externos e internos.
Forjados y bóvedas.
Escaleras.
Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

Restauración Conservadora:

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos.

Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

1) Restauración conservadora categoría A.
2) Restauración conservadora categoría B.
3) Restauración conservadora categoría C.

4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y

estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

5. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.

La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

6. La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluibles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original.

Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

Conservación y Ornato:

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del presente Decreto.

2. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones

tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

4. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

Consolidación:

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

Reedificación:

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.

2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

Reforma:

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

Muros internos y bóvedas.
Pilares, forjados y bóvedas.
Escaleras.
Cubierta.

c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

III.4. Intervenciones Constructivas con ampliación.

1. Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro de edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

2. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.

ANEXO II

Obras precisas para que una unidad edificatoria se encuentre adecuada urbanísticamente

Son obras destinadas a adecuar urbanísticamente una unidad edificatoria o una construcción, las dirigidas a que la disposición de las mismas permita la realización de las operaciones materiales de ejecución del planeamiento, así como en su caso a suprimir en su totalidad o en parte una unidad edificatoria o una construcción por estar declarada por el planeamiento incompatible con sus objetivos, tales como los siguientes:

a) La demolición de cubiertas, forjados, muros y cualquier otro elemento estructural de la construcción, o de la urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria.

b) El refuerzo de elementos estructurales derivado de las demoliciones del apartado anterior.

c) La reposición de nuevos elementos de cierre, de cobertura y en su caso de urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria en su nueva situación como consecuencia de las obras del apartado a).

El resto de obras que sea preciso realizar en la unidad edificatoria como consecuencia de las obras de demolición indicadas en el apartado a) se catalogarán como obras de adecuación estructural o constructiva del edificio o de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

ANEXO III

Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente

(Derogado)

ANEXO IV

Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

(Derogado)

§ 17

Orden de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Publicas y Transportes, sobre medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 39, de 26 de febrero de 2010
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2010-90253

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco n.º 59, de 28 de marzo de 2008, establece en su artículo 41 como actuación protegida en materia de vivienda y suelo la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo así como la adquisición onerosa de suelo para la formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración Pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública.

En el momento actual, es necesario el establecimiento de dicha regulación, en desarrollo de las previsiones contenidas en el artículo 41.1.e) del mencionado Decreto 39/2008, si bien únicamente en lo relativo a la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, dado que en el resto de los aspectos se mantiene la vigencia de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del entonces denominado Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se establecen las medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para la formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de régimen especial.

Las medidas financieras que se prevén en esta Orden son los préstamos cualificados y los descuentos bancarios de certificaciones de obra regulados en el artículo 42.1.a) del Decreto 39/2008. No se contemplan, por el contrario, las ayudas económicas directas del artículo 42.1.b) consistentes en subvenciones y subsidiación total o parcial del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de la presente Orden el desarrollo parcial del artículo 41.1.e) del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en lo referente a las medidas financieras

aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública.

Artículo 2. *Ámbito de las actuaciones protegibles.*

1. Al objeto de la presente Orden tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección pública para su inmediata edificación las siguientes:

a) Adquisición onerosa de suelo urbanizado.
b) Urbanización de suelo.
c) Adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo.

2. En todo caso la suma total de la operación de adquisición de suelo y costes de la urbanización no podrá superar el precio máximo total establecido en la normativa vigente en materia de viviendas de protección pública.

3. El suelo objeto de la financiación cualificada regulada quedará afectado a la promoción preferente de viviendas de protección pública.

Artículo 3. *Beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de las actuaciones financiables enumeradas en el artículo anterior las personas físicas y jurídicas públicas y privadas en su condición de promotoras de la actuación financiable.

2. La autorización previa de la financiación cualificada quedará condicionada a la terminación de cualquier procedimiento de reintegro o sancionador que, habiéndose iniciado en el marco de ayudas o subvenciones de la misma naturaleza concedidas por la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y sus organismos autónomos, se halle todavía en tramitación.

Artículo 4. *Condiciones de las actuaciones protegibles.*

1. El uso predominante del suelo objeto de actuación será el de promoción de viviendas de protección pública.

2. No obstante, la protección podrá extenderse a la totalidad de la edificabilidad urbanística del ámbito de ejecución de planeamiento de que se trate, con la limitación de que la edificabilidad urbanística adicional residencial no destinada a vivienda de protección pública, no exceda del 50% de la edificabilidad urbanística residencial total, limitándose el alcance de la financiación cualificada en la forma establecida en el artículo 2.2 de esta Orden.

3. Salvo aquellos supuestos en que sea consecuencia de una modificación del planeamiento vigente, en cuyo caso sería preciso solicitar de nuevo la concesión de financiación cualificada a fin de adecuarla a la nueva situación física, no podrá incrementarse la superficie total de suelo sobre la que se haya obtenido protección.

4. No se estimarán solicitudes para las actuaciones en materia de suelo con posterioridad a la solicitud de calificación provisional correspondiente a las viviendas de protección pública a edificar en dicho suelo.

Artículo 5. *Medidas financieras.*

Las actuaciones protegibles a que se refieren los artículos anteriores podrán acceder a la financiación cualificada prevista en el artículo 42.1.a) del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, consistente en préstamos cualificados y en descuentos bancarios de certificaciones de obra.

Artículo 6. *Régimen de la financiación cualificada.*

1. Una vez dictada la resolución de autorización previa e individualizada de cada préstamo cualificado, la promotora podrá acceder al Establecimiento de Crédito con objeto de formalizarlo.

2. Las promotoras de actuaciones protegibles en materia de suelo podrán solicitar de los Establecimientos de Crédito, que hayan suscrito Convenio de Colaboración Financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, préstamos cualificados con las siguientes características:

a) La cuantía máxima del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total presupuestado de las actuaciones protegibles, recogido en la correspondiente memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, teniendo en cuenta el límite establecido en el artículo 2.2 de la presente Orden.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso de carencia, que será como máximo de seis años, no podrá superar los doce años.

El préstamo hipotecario quedará vencido anticipadamente, si antes de concluir estos plazos la entidad prestataria transmitiera a título oneroso el suelo objeto de financiación.

No obstante, no tendrá lugar el vencimiento anticipado cuando, previa autorización de la transmisión por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, la entidad adquirente de dicho suelo se subrogue en el préstamo, conforme a nuevo convenio de colaboración suscrito al efecto.

Asimismo quedará vencido anticipadamente el préstamo concedido a una actuación de suelo, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa la entidad prestataria, por sí misma o mediante concierto con una entidad promotora.

Esto no obstante, si con objeto de llevar a cabo la promoción de viviendas de protección pública, la entidad promotora solicita la financiación cualificada específica para este figura, podrá acceder a la misma sin amortizar el préstamo cualificado obtenido para suelo, en cuyo caso la cuantía máxima del préstamo para la promoción se verá minorada en el importe del préstamo cualificado en materia de suelo, que permanecerá vivo hasta la transmisión de las viviendas o conclusión de su plazo de amortización o cesión de la nuda propiedad al Gobierno Vasco o, en su caso, a cualquier otra Administración Pública.

c) Los préstamos tendrán las garantías que los Establecimientos de Crédito prestamistas consideren necesarias.

d) El tipo de interés determinado en la autorización administrativa previa conforme al Convenio Financiero vigente suscrito con los Establecimientos de Crédito, será el fijado específicamente para esta figura en los correspondientes Decretos del Gobierno Vasco.

e) Las disposiciones de cada uno de los préstamos serán efectuadas por la entidad prestataria y libradas por el Establecimiento de Crédito en función del desarrollo de la inversión.

f) Las cuotas comprensivas de amortización de capital e intereses de los Establecimientos de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su sistema de pago, que podrá establecerse por acuerdo entre las partes. En todo caso, el tipo de interés aplicable será el equivalente mensual.

3. Una vez dictada la resolución de autorización previa e individualizada al efecto, las promotoras de actuaciones protegibles de urbanización y los Establecimientos de Crédito podrán convenir operaciones de descuento bancario en las condiciones pactadas en el Convenio de Colaboración financiera suscrito con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo cualificado.

Artículo 7. *Requisitos para el acceso a la financiación cualificada.*

1. La persona promotora de la actuación financiable, deberá ser titular del derecho de superficie por al menos cincuenta años, opción de compra de los terrenos o del derecho de superficie o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

2. En caso de adquisición por expropiación, será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para el ámbito o unidad de ejecución en que se encuentren incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en la normativa sobre expropiación forzosa. Será igualmente necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

3. Igualmente será admisible en actuaciones de urbanización de suelo, la acreditación de concierto adecuado para efectuar la urbanización, formalizado con quien tenga la titularidad del suelo.

Artículo 8. *Presentación de solicitudes, plazo, lugar y documentación.*

1. Las solicitudes de autorización previa e individualizada de cada préstamo cualificado o de cada línea de descuento bancario, se dirigirán al órgano de gestión definido en el artículo 10 de esta Orden, pudiendo ser presentadas en el Registro General del Departamento competente en materia de vivienda o remitidas por cualquiera de las formas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas (*).

2. A la solicitud deberá acompañarse, en cada caso, además de la documentación acreditativa de la concurrencia de los requisitos a que se refiere el artículo 7 de esta Orden, la siguiente:

a) Si la promotora de la actuación financiable es una persona física, fotocopia del Documento Nacional de Identidad, pasaporte u otro documento válido para acreditar su identidad.

b) Si la promotora de la actuación financiable es una persona jurídica, fotocopia de la escritura de constitución, fotocopia de los estatutos, siempre que su existencia fuera obligatoria de conformidad con la legislación vigente, fotocopia de la tarjeta acreditativa del Número de Identificación Fiscal, fotocopia del documento que acredite la representación de la persona física que actúa en su nombre y fotocopia del Documento Nacional de Identidad, pasaporte u otro documento válido para acreditar la identidad de ésta.

c) Certificado municipal en que conste el carácter de suelo urbano o urbanizable de los terrenos.

d) Memoria que recoja las características de la actuación financiable que se pretende realizar, desglosada según los criterios que prevé el artículo 2 de esta Orden.

e) Memoria justificativa de la viabilidad técnica y urbanística de la actuación, con indicación de los costes de adquisición del suelo y de la urbanización, la programación temporal pormenorizada de la adquisición, urbanización y edificación, precio de venta de las viviendas de protección pública y de los otros usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

f) Certificación municipal en que conste que la ordenación pormenorizada del ámbito cuenta con aprobación definitiva y que el proyecto de urbanización se encuentra aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.

g) La promotora de la actuación financiable, que adquiera la propiedad de los terrenos o el derecho de superficie sobre los mismos o su titular en el supuesto de que la urbanización se vaya a efectuar por terceros promotores de esa actuación protegible, deberá, según los casos, suscribir además los siguientes compromisos:

– Iniciar la construcción de las viviendas, por si o mediante concierto con promotoras de vivienda, al menos en un 70% de la superficie residencial destinada a viviendas de protección pública, en los plazos siguientes:

• En caso de adquisición de suelo urbanizado, un año.
• En caso de urbanización de suelo, dos años.
• En caso de adquisición de suelo para su inmediata urbanización, tres años.

Los plazos se contarán a partir de la notificación de la resolución de autorización previa, sin perjuicio de que, si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable dispusieran plazos inferiores, aquéllos habrán de ajustarse a éstos.

– La iniciación de las viviendas a que se destine el 30% restante de la superficie edificable a que se refiere el primer párrafo de este apartado e), deberá tener lugar, en todo caso, en un plazo no superior en dos años a los correspondientes a los diversos tipos de actuación.

– La terminación de las viviendas deberá tener lugar, en todos los casos, en el plazo fijado al efecto por la normativa vigente en materia de viviendas de protección pública.

h) Inscribir los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas que se construyan en el suelo objeto de subvención en el Registro de la Propiedad, a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco o del Ente Público a quien aquella ceda sus derechos.

3. Si el órgano de gestión definido en el artículo 10 de esta orden advirtiera en la solicitud presentada la existencia de algún defecto, inexactitud o la ausencia de algún documento de los que deben acompañar a la misma, lo comunicará a la entidad solicitante concediéndole un plazo de 10 días para que proceda a su subsanación o aportación, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (*).

(*) Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre Ref. BOE-A-1992-26318. ha sido derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas Ref. BOE-A-2015-10565. (BOE de 2 de octubre). Vigencia a partir del 2 de octubre de 2016, no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 9. *Procedimiento de adjudicación.*

Mediante el régimen regulado en la presente Orden se pretende que exista la mayor inmediatez posible entre la petición y la concesión de la financiación cualificada, por lo que la adjudicación de la misma se efectuará ordenadamente en función del momento en que el expediente esté completo sin utilizar la técnica concursal.

Artículo 10. *Órgano de gestión y resolución de solicitudes.*

1. Corresponde a la Dirección competente en materia de Suelo y Urbanismo la realización de las tareas de gestión de la financiación cualificada prevista en la presente Orden.

2. El órgano superior jerárquico del órgano de gestión dictará en un plazo máximo de tres meses contados a partir de la presentación de la solicitud, previo informe del mencionado órgano de gestión, la resolución en la que se determinará la adjudicación o denegación de la financiación cualificada solicitada.

Contra esta Resolución podrá presentarse recurso alzada ante la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en el plazo de un mes desde la notificación de la misma.

3. Las resoluciones de autorización previa e individualizada de financiación cualificada y sus posibles modificaciones se publicarán en el Boletín Oficial del País Vasco.

4. Transcurrido el plazo previsto para dictar la resolución sin que ésta se haya notificado al interesado, podrá entenderse desestimada la solicitud formulada, a los efectos de lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (*), sin perjuicio de la obligación que la citada Ley impone a la Administración de resolver expresamente.

(*) Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre Ref. BOE-A-1992-26318. ha sido derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas Ref. BOE-

A-2015-10565. (BOE de 2 de octubre). Vigencia a partir del 2 de octubre de 2016, no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 11. *Alteración de las condiciones de la concesión.*

Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la financiación cualificada, siempre que se entienda cumplido el objeto de ésta, y en su caso, la obtención concurrente de otras subvenciones y ayudas concedidas por cualquier otra entidad pública o privada, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de autorización previa. A estos efectos, el órgano que la dictó, emitirá la oportuna resolución de liquidación, en la que se reajustará el importe de la financiación cualificada.

Artículo 12. *Efecto del incumplimiento.*

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y requisitos a que se refieren los artículos 4, 7 y 8 determinará, previa la substanciación de los trámites administrativos oportunos, la revocación de la resolución de autorización previa de la financiación cualificada por parte del órgano que la dictó.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción establecidos en el artículo 8.2.e) de esta Orden.

En ambos casos, dejará de ser de aplicación el tipo de interés efectivo anual de convenio conforme al cual se concedió la financiación cualificada, quedando facultados los Establecimientos de Crédito para la modificación de dicho tipo.

Disposición final primera. *Recursos.*

Contra la presente Orden podrán los interesados interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

§ 18

Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Trasportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 252, de 20 de diciembre de 2021
Última modificación: 20 de octubre de 2023
Referencia: BOPV-p-2021-90492

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (en adelante Ley de Vivienda) prevé en su artículo 7.4 que las administraciones competentes en la materia orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda con carácter preferente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler para destinarla a los colectivos más desfavorecidos, dicha preferencia significa, según refiere la propia ley que, exceptuando los destinados a la rehabilitación urbana, el 80 % de los recursos en materia de vivienda se destinarán a las políticas de alquiler, este porcentaje se eleva en la Disposición Final Cuarta de la Ley, que señala que se incrementará hasta llegar al 100 % en los cinco años siguientes a su publicación, que tuvo lugar en el BOPV de fecha 26 de junio de 2015.

La Ley de Vivienda también establece que toda la iniciativa de promoción pública, y en el mismo plazo, ha de dirigirse en su totalidad al impulso de políticas de vivienda de fomento del alquiler, mandato imperativo hacia las administraciones públicas en sus diversos niveles institucionales, que ya ha puesto en estricto cumplimiento desde 2020 el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y sus sociedades públicas dependientes.

Esta norma que ahora se adopta, pretende precisamente facilitar a los demás agentes públicos de cada nivel institucional con competencias en vivienda el cumplimiento de dicho mandato legal, al mismo tiempo que también, desde otra ámbito y con otra aproximación diferente, pretende incentivar la iniciativa privada hacia el régimen de alquiler protegido desarrollando fórmulas de colaboración público-privada que garanticen rentabilidades razonables, sostenidas y a largo plazo a los agentes económicos privados para lograr atraer su interés.

Por su parte, el Plan Director de Vivienda 2021-2023, que constituye la planificación estratégica de la política de vivienda vasca para dicho periodo de programación, establece como su primer eje estratégico, con evidente lógica, el fomento del alquiler asequible en Euskadi con el objetivo de lograr el incremento y mejora del parque de vivienda de protección pública para asegurar el derecho a una vivienda digna y adecuada, apostando de forma exclusiva por el alquiler. Recordar aquí que en Euskadi la Ley de Vivienda ha dado carta de naturaleza al derecho subjetivo a la vivienda y eso tiene efectos inmediatos evidentes en la política de vivienda a instrumentar.

Hasta el momento presente se han impulsado acciones de fomento del alquiler mediante la Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler; el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre de 2013, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), y la Orden de 18 de diciembre de 2018, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulan y convocan las ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun.

Mediante Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, se regula el régimen jurídico de las viviendas de protección pública y se establecen las medidas financieras en materia de vivienda y suelo. En el artículo 41 se señalan como actuaciones protegibles la promoción de vivienda con destino al arrendamiento protegido. Las ayudas financieras se concretan en el artículo 42 del Decreto señalando que pueden consistir bien en financiación cualificada o bien en ayudas económicas directas.

Se pretende mantener las líneas de las actuaciones de fomento de la promoción de viviendas con destino al arrendamiento protegido desarrolladas hasta la fecha, mediante la concesión de ayudas económicas, tanto directas, en forma de subvenciones y la subsidiación total o parcial del tipo de interés, como destinadas a la financiación cualificada en forma de préstamos cualificados y descuentos bancarios.

Se añade una nueva línea de fomento destinada a coadyuvar la colaboración público-privada, hoy inexistente en Euskadi en materia de vivienda asequible, que, sobre la base de la movilización de la inversión privada en el sector residencial bajo la premisa de obtención de rendimientos moderados, pero asegurados a largo plazo, permita la formación de una oferta adicional de viviendas en alquiler a precios asequibles.

Se incorporan, asimismo, nuevas actuaciones de fomento del alquiler en ámbitos rurales municipios de población inferior a 5.000 habitantes que sufren el problema de una continua despoblación, mediante el impulso de ayudas destinadas a la recuperación para el uso de vivienda en dichos ámbitos, que permita contribuir a revertir la situación.

Finalmente se incorporan, desarrollando lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley de Vivienda nuevas acciones de fomento mediante el impulso de fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, denominadas usual y novedosamente como viviendas colaborativas o cohousing, que definimos como las promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro o sociedades cooperativas para que sus miembros accedan a ellas en régimen de cesión de uso.

Este nuevo régimen de ayudas se recoge en el Plan Estratégico de Subvenciones 2021-2024 del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, y como exige el artículo 8.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y con el contenido señalado en ese precepto. Por otro lado, este régimen de ayudas es compatible con los artículos 107 y 108 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, de modo que no se trata de ayudas de estado incompatibles con el derecho comunitario.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 11/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, y en el artículo 41.2 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Orden tiene como objeto el desarrollo de las medidas de fomento para el impulso del parque de viviendas en alquiler protegido, consistentes en la promoción del destino de viviendas en régimen de arrendamiento protegido, favoreciendo el desarrollo de alojamientos dotacionales y la movilización de viviendas privadas hacia el régimen de

alquiler protegido y otras formas de ocupación alternativas, pero funcionalmente equivalentes.

En el artículo 7 se enumeran las medidas de fomento al alquiler objeto de la orden.

Artículo 2. *Actuaciones de fomento del régimen de alquiler protegido.*

El fomento del régimen de alquiler se efectuará mediante políticas dirigidas a promover y desarrollar las siguientes líneas de actuación:

a) Incrementar el número de viviendas en régimen de alquiler asequible, mediante el impulso de las políticas de vivienda en régimen de alquiler protegido por el Departamento competente en materia de vivienda, en colaboración con los Ayuntamientos, y fomentando también la cooperación público-privada en régimen de alquiler.

b) Favorecer el desarrollo de alojamientos dotacionales, fomentado la colaboración interinstitucional para la edificación de alojamientos dotacionales a colectivos en los que se aprecie especialmente la necesidad de acceder a la vivienda y creando una red pública de alojamientos dotacionales en alquiler dirigido principalmente al colectivo de personas jóvenes y personas mayores.

c) Movilizar viviendas privadas hacia el régimen del alquiler protegido, impulsando el incremento del parque de viviendas del programa Bizigune y del programa ASAP, ambos de intermediación en el mercado del alquiler de vivienda libre.

d) Crear mediante mecanismos de colaboración público-privada un parque alternativo de vivienda de promoción y titularidad privada, pero cedida a largo plazo al Departamento competente en materia de vivienda para alquiler protegido.

e) Dar una respuesta específica desde la política de vivienda al fenómeno de la despoblación de amplios ámbitos territoriales.

f) Fomentar el cohousing y las viviendas colaborativas promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

Artículo 3. *Beneficiarios/as.*

1. Podrán ser beneficiarios/as de las ayudas a la promoción y/o rehabilitación de viviendas para su destino a arrendamiento protegido las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en su condición de promotores/as.

2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que accedan a la propiedad de 5 o más viviendas.

3. Podrán ser beneficiarios/as del Programa Alokairu los/as inversores/as institucionales que invierten en el sector inmobiliario, como los Fondos de Pensiones, Entidades de previsión social, compañías de seguros, sociedades de inversión inmobiliaria, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria, y, en general, cualquier otro ente, sociedad o instrumento similar, de inversión directa o indirecta, operante en el sector.

4. Podrán ser beneficiarios/as de fomento de edificaciones (mediante promoción y/o rehabilitación) con destino a alojamientos dotacionales las personas jurídicas de carácter público o privado o por parte de una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública, de forma directa o indirecta.

5. Podrán ser beneficiarios/as de la movilización de viviendas privadas para su alquiler protegido en medios rurales y medidas contra el despoblamiento las personas físicas o jurídicas públicas o privadas o por parte de una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública.

6. Podrán ser beneficiarios/as del programa Cohousing o de viviendas colaborativas las asociaciones sin ánimo de lucro o cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

Artículo 4. *Impulso de políticas públicas de vivienda en régimen de alquiler.*

1. El Gobierno Vasco y las Administraciones Publicas de carácter territorial deberán orientar los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos.

2. El Gobierno Vasco colaborará con los ayuntamientos para el impulso de la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas en régimen de alquiler protegido, así como para

la captación de viviendas de segunda mano para su puesta en el mercado de alquiler a rentas asequibles. Se promoverá tanto la colaboración para la puesta a disposición de terrenos y construcción de nuevos edificios residenciales como la rehabilitación y acondicionamiento de edificios preexistentes para su destino a un uso residencial en las debidas condiciones.

3. El desarrollo de programas sociales de vivienda se podrá llevar a cabo mediante la suscripción de convenios con entidades sociales y entes del Tercer Sector, pudiendo acordar la cesión o alquiler de vivienda del parque público de vivienda para su arrendamiento por las entidades receptoras de las viviendas a colectivos desfavorecidos. Se considerarán entidades del tercer sector a estos efectos las entidades privadas sin ánimo de lucro formalmente constituidas, con personalidad jurídica propia y cuyo objeto o actividad principal se dirija a la inclusión social de colectivos vulnerables necesitados de vivienda.

Artículo 5. *Acciones dirigidas al incremento del parque de vivienda del programa Bizigune.*

1. El Gobierno Vasco colaborará con los Ayuntamientos para la captación de viviendas privadas hacia el alquiler protegido, estableciendo sistemas de colaboración para la identificación y movilización de las viviendas deshabitadas, impulsando actuaciones de información pública mediante campañas publicitarias para dar a conocer los distintos programas de cesión de vivienda para alquiler protegido en vigor.

2. Se potenciará la suscripción de convenios con entidades financieras poseedoras de vivienda para la cesión de las viviendas al Gobierno Vasco, que serán destinadas al alquiler protegido mediante su gestión por Alokabide. En la misma línea se fomentará la suscripción de convenios con otras entidades privadas tenedoras de vivienda.

3. Se impulsará la movilización del suelo público para la promoción de viviendas con destino a incrementar el parque público de vivienda a través de instrumentos de colaboración con entidades públicas y privadas.

Artículo 6. *Impulso de políticas públicas de fomento de alojamientos dotacionales.*

1. El Gobierno Vasco colaborará con los Ayuntamientos para el impulso de la edificación o rehabilitación y acondicionamiento de edificaciones preexistentes con destino a alojamientos dotacionales en régimen de concesión mediante la cesión de suelo, otorgando ayudas a su adquisición, así como a la edificación de alojamientos dotacionales y a la rehabilitación y acondicionamiento de inmuebles con destino a alojamientos dotacionales.

2. Los alojamientos dotacionales podrán situarse tanto en suelo calificados específicamente para ser destinados a alojamientos dotacionales como sobre suelos calificados como equipamiento, en los que el planeamiento permita el uso de alojamiento dotacional, y en edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública o privada destinadas a tal efecto.

3. En la promoción indirecta de los alojamientos dotacionales en régimen de concesión administrativa, el objeto de la concesión podrá ser tanto la obra como la gestión de los alojamientos dotacionales.

CAPÍTULO II

Actuaciones protegidas y ayudas

Artículo 7. *Actuaciones objeto de protección.*

Serán objeto de protección a través de la concesión de financiación cualificada y/o de ayudas económicas directas, en los términos de la presente Orden, las siguientes actuaciones:

a) Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de viviendas de protección pública como de viviendas libres, para su puesta en arrendamiento protegido.

b) Rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos.

c) Promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido.

d) Adquisición de viviendas y edificios completos, para su puesta en arrendamiento protegido.

e) Promoción o rehabilitación de alojamientos dotacionales por entidades públicas y personas jurídicas privadas.

f) Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en los medios rurales.

g) Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en medios rurales en situación de despoblación.

h) Captación y puesta en alquiler protegido de viviendas y edificios de titularidad privada.

i) Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de protección pública como de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

j) Rehabilitación, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo, de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

Artículo 8. *Requisitos generales del arrendamiento protegido.*

1. Se entenderá arrendamiento protegido a los efectos de la presente Orden el que cumpla los requisitos establecidos en cada una de las modalidades de ayuda previstas.

2. No se considerarán como actuaciones protegibles los contratos de arrendamiento que incluyan cláusulas que puedan suponer el acceso a la propiedad por parte de los/as arrendatarios/as.

3. Los contratos de arrendamiento de viviendas públicas rehabilitadas en el medio rural que hayan recibido las ayudas previstas en esta Orden, no podrán establecer rentas superiores a las máximas establecidas por la normativa en materia de viviendas de protección oficial de régimen general.

Artículo 9. *Modalidades de las ayudas económicas.*

Al amparo de la presente Orden se podrán conceder los siguientes tipos de ayudas económicas:

a) Financiación cualificada, mediante préstamos cualificados o descuentos bancarios.

b) Ayudas económicas directas, bien mediante la subsidiación total o parcial del tipo de interés del préstamo cualificado o bien mediante subvenciones a fondo perdido.

CAPÍTULO III

Medidas para la promoción y/o rehabilitación de viviendas para su cesión en arrendamiento protegido

Artículo 10. *Actuación protegible.*

1. Será objeto de protección la promoción de vivienda para cesión en arrendamiento protegido, tanto de viviendas de nueva construcción como viviendas rehabilitadas y de nueva habilitación para su puesta en alquiler, bien por el/la promotor/a o bien mediante su enajenación o cesión a un tercero que será el que destine las viviendas a arrendamiento protegido.

2. La promoción de viviendas para arrendamiento protegido deberá destinarse a tal uso por un plazo mínimo de 20 años en el caso de que se destine a arrendamiento protegido directamente por el/la promotor/a, y por un plazo mínimo de 50 años en el caso de promoción para su posterior enajenación o cesión a un tercero que destine las viviendas a arrendamiento protegido.

3. El plazo mínimo de destino a arrendamiento protegido exigido se computará desde la fecha de presentación del primer contrato de arrendamiento a visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

Artículo 11. *Préstamo cualificado.*

1. Cuantía máxima.

Será el resultado de descontar al precio máximo de venta de viviendas y anejos, según lo previsto en la normativa reguladora de los precios máximos de vivienda de protección oficial, el importe de las subvenciones a fondo perdido que puedan obtenerse en aplicación de la presente Orden.

2. Plazo de amortización.

El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 20 años, con 4 años adicionales de carencia opcional, en operaciones de promoción para arrendamiento protegido de 20 años como mínimo. El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 33 años, con 8 años de carencia opcional incluidos en el citado plazo, en operaciones de promoción para arrendamiento protegido con un plazo mínimo de 50 años.

3. Garantías.

El préstamo podrá ser garantizado con hipoteca, y en su caso, con las garantías que pudieran exigir al prestatario las entidades de Crédito.

4. Los/as promotores/as podrán disponer de hasta el 100 % del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

5. Los/as promotores/as deberán formalizar el préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde la calificación provisional (salvo que hayan optado previamente por el descuento bancario) o licencia de obra en los casos en que no sea necesaria la calificación, y realizar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde la formalización.

6. El período de carencia finalizará en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o licencia de primera ocupación en los casos en que no sea necesaria la calificación.

7. Cuando según esta Orden no proceda la subsidiación del tipo de interés, la amortización de los préstamos se efectuará en cada caso al tipo de interés al que fueron concedidos y autorizados administrativamente, y sus actualizaciones correspondientes, según lo establecido en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

8. Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses de las entidades de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

Artículo 12. *Descuento bancario.*

1. Además de los préstamos al/a la promotor/a, señalados en el apartado anterior, las entidades de Crédito y los/as promotores/as podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los/as constructores/as adjudicatarios/as de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los/as citados/as constructores/as, en las condiciones establecidas en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario, aquellas en las que una entidad de Crédito anticipa al/a la constructor/a el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

2. La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario, y su plazo máximo de duración será de 4 o 8 años, desde su formalización.

3. A la finalización de la obra de edificación se formalizará el préstamo hipotecario entre el/la promotor/a y la entidad de crédito. Este préstamo hipotecario estará sujeto a los mismos requisitos y limitaciones que los citados para los préstamos cualificados en el artículo anterior. El plazo máximo de amortización se contará a partir de la fecha de formalización de la primera operación de descuento.

Artículo 13. *Subsidiación del tipo de interés.*

1. En el supuesto de promoción de viviendas sociales para su posterior enajenación a un tercero, que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, con renta de viviendas de protección oficial de régimen especial, el tipo de interés subsidiado será del 0 % efectivo anual a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado, con el límite máximo de duración del subsidio de 20 años.

2. En el supuesto de promoción de viviendas para su destino a arrendamiento a 20 años como mínimo, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general, el tipo de interés subsidiado será del 1 % efectivo anual (0,99 % nominal con vencimientos mensuales) a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado con el límite máximo de duración del subsidio de 20 años.

3. Dicha subsidiación se extenderá, en el caso de préstamos cualificados, tanto durante el período de carencia como durante el de amortización, y en el supuesto de líneas de descuento de certificaciones de obra durante toda su vigencia, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se cumplan las condiciones señaladas en la normativa.

Artículo 14. *Subvenciones.*

Se podrán conceder subvenciones por los siguientes conceptos:

1. Asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento:

Esta subvención podrá alcanzar hasta el 100 % del coste total de la asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización, y de la dirección e inspección de la obra.

Así mismo, podrá alcanzar hasta el 100 % de los costes de urbanización, en todo caso IVA y otros impuestos excluidos.

Ambos conceptos agregados, con un límite de 6.000 euros máximo por vivienda.

En Áreas de Rehabilitación Integrada, Áreas degradadas, zonas rurales, zonas afectadas por despoblación y ámbitos incluidos en Planes estratégicos comarcales para la revitalización de las zonas de actuación prioritaria (zap), se incrementarán las ayudas hasta el máximo de 9.000 euros por vivienda.

2. Incentivos al arrendamiento:

a) Se destinará una ayuda directa de 18.000 euros por vivienda a la promoción de vivienda para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general en alquiler durante un plazo mínimo de 20 años. En el supuesto de alquiler con un plazo mínimo de 50 años, la ayuda directa será de 45.000 euros por vivienda.

b) En caso de promoción de vivienda para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial en régimen especial o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial en régimen general, se concederá una ayuda directa de 21.000 euros por vivienda en alquileres con un plazo mínimo de 20 años y de 52.500 euros por vivienda en el caso de alquileres con un plazo mínimo de 50 años.

c) En caso de promoción de viviendas protección pública para su posterior enajenación a un tercero que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, por un plazo mínimo de 75 años:

1) Se concederá una ayuda directa de 35.000 euros por vivienda de protección oficial de régimen general, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general.

2) Se concederá una ayuda directa de 55.000 euros por vivienda de protección social de régimen especial o social, con rentas de viviendas de protección social de régimen especial o social.

d) Todas aquellas actuaciones que se hayan acogido en un momento dado a las ayudas previstas de fomento del arrendamiento protegido mediante la promoción de viviendas para su destino a arrendamiento protegido, una vez finalizado el plazo previsto de destino obligatorio de las viviendas a arrendamiento protegido y, que quieran seguir destinando las viviendas a arrendamiento protegido, podrán solicitar las siguientes ayudas directas:

1) Ayuda directa de 12.000 euros por vivienda para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general en alquiler durante un plazo mínimo de 10 años. En el supuesto de alquiler con un plazo mínimo de 20 años, la ayuda directa será de 24.000 euros por vivienda.

2) En caso de viviendas para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial en régimen especial o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial en régimen general, se concederá una ayuda directa de 15.000 euros por vivienda en alquileres con un plazo mínimo de 10 años y de 30.000 euros por vivienda en el caso de alquileres con un plazo mínimo de 20 años, como mínimo.

CAPÍTULO IV

Medidas de fomento a la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido

Artículo 15. *Actuación protegible.*

1. Se entenderá como actuación protegible la adquisición de viviendas, para su puesta en arrendamiento protegido, durante un plazo mínimo de 20 o de 50 años, a contar desde la presentación del primer contrato de arrendamiento a visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

2. La adquisición de viviendas para arrendamiento protegido deberá destinarse a arrendamiento protegido por un plazo mínimo de 20 años en el caso de que se destine a arrendamiento protegido directamente por el/la adquirente y por un plazo mínimo de 50 años en el caso de adquisición para su posterior cesión de uso a un tercero que destine las viviendas a arrendamiento protegido.

Artículo 16. *Préstamo cualificado.*

1. Cuantía máxima.

Será el resultado de descontar al precio máximo de venta de viviendas y anejos, según lo previsto en la normativa reguladora de los precios máximos de vivienda de protección oficial, el importe de las subvenciones a fondo perdido que puedan obtenerse en aplicación de la presente Orden.

2. El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 15 años, con 8 años adicionales de carencia opcional, en operaciones de adquisición para arrendamiento protegido de 20 años como mínimo. El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 25 años, con 5 años adicionales de carencia opcional en operaciones de promoción para arrendamiento protegido con un plazo mínimo de 50 años.

3. Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses de las entidades de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

Artículo 17. *Subsidiación del tipo de interés.*

1. En el supuesto de adquisición de viviendas para su destino a arrendamiento en un plazo mínimo de 20 años, con renta de viviendas de protección oficial de régimen especial o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general (opción que deberá hacerse de modo excluyente), el tipo de interés subsidiado será del 1 % efectivo anual (0,99 % nominal con vencimientos mensuales) a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado con el límite máximo de duración del subsidio de 20 años.

2. Dicha subsidiación se extenderá, en el caso de préstamos cualificados tanto durante el período de carencia como durante el de amortización, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se cumplan las condiciones señaladas en la normativa.

3. Las entidades de Crédito y los/as promotores/as podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los/as constructores/as adjudicatarios/as de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los/as citados/as constructores/as, en las condiciones pactadas en los Decretos de Colaboración Financiera

del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

Artículo 18. *Subvenciones.*

Los incentivos a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido ascenderán a:

a) Se concederá una ayuda de 18.000 euros por vivienda para la adquisición con destino a arrendamiento con rentas de viviendas de oficial de régimen general, por un periodo mínimo de 20 años. En caso de alquiler mínimo de 50 años, el importe de la ayuda será de 45.000 euros por vivienda.

b) En caso de que se trate de viviendas sometidas a rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial, o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general, opción que deberá hacerse de modo excluyente, la ayuda será de 21.000 euros por vivienda, en alquiler a 20 años, como mínimo y de 52.500 euros por vivienda, en alquiler a 50 años, como mínimo.

c) Todas aquellas actuaciones que se hayan acogido en un momento dado a las ayudas previstas de fomento del arrendamiento protegido mediante la adquisición de viviendas para su destino a arrendamiento protegido, una vez finalizado el plazo previsto de destino obligatorio de las viviendas a arrendamiento protegido y, que quieran seguir destinando las viviendas a arrendamiento protegido, podrán solicitar las siguientes ayudas directas:

1) Ayuda directa de 12.000 euros por vivienda para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general en alquiler durante un plazo mínimo de 10 años. En el supuesto de alquiler con un plazo mínimo de 20 años, la ayuda directa será de 24.000 euros por vivienda.

2) En caso de viviendas para su destino a arrendamiento protegido con rentas de viviendas de protección oficial en régimen especial o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial en régimen general, se concederá una ayuda directa de 15.000 euros por vivienda en alquileres con un plazo mínimo de 10 años y de 30.000 euros por vivienda en el caso de alquileres con un plazo mínimo de 20 años, como mínimo.

CAPÍTULO V

Programa de colaboración público-privada Alokairu para fomentar un parque alternativo de vivienda de promoción y titularidad privada cedida para alquiler protegido a largo plazo

Artículo 19. *Actuación objeto de protección.*

1. Se aprueba el programa Alokairu dirigido a fomentar inversiones privadas en vivienda por parte de inversores institucionales, públicos o privados, con destino al alquiler protegido.

2. Mediante este mecanismo de colaboración público-privada, el/la inversor/a institucional, de manera directa o indirecta, promueve (mediante nueva construcción o rehabilitación), o adquiere, con o sin rehabilitación previa, viviendas o edificios completos de viviendas libres, que cede y pone a disposición temporal del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, que le asegura el cobro de una renta de alquiler garantizada, con el compromiso en su caso, de compra a largo plazo.

Artículo 20. *Requisitos generales.*

A tal efecto, el Gobierno Vasco suscribirá convenios específicos para cada actuación con los inversores institucionales que invierten en el sector inmobiliario, como los Fondos de Pensiones, Entidades de previsión social, compañías de seguros, sociedades de inversión inmobiliaria, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria, y, en general, cualquier otro ente, sociedad o instrumento similar, de inversión directa o indirecta, operante en el sector, siguiendo los siguientes criterios:

a) El/la inversor/a titular del inmueble cede el uso del inmueble que se pone a disposición del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, a cambio de una

renta o canon mensual garantizada por el periodo de duración de la cesión. Dicha renta o canon será calculada por el procedimiento y tendrá los límites cuantitativos por ámbito territorial que establezca la regulación del programa Bizigune.

b) El plazo de cesión irá desde un mínimo de 7 años a un máximo de 75 años.

c) El Gobierno Vasco llevará a cabo sobre el inmueble las obras de rehabilitación, mantenimiento, y sucesivos acondicionamientos que resulten precisos para su arrendamiento operativo a lo largo del plazo de cesión.

d) Para financiar, en su mayor parte, dicha actividad, detraerá de la renta garantizada a la entidad cedente, el importe requerido para constituir un Fondo de Mantenimiento y Rehabilitación del inmueble, y una póliza multiriesgo que permitan cubrir los riesgos inherentes a la titularidad de las viviendas que corresponden a la entidad inversora en su condición de propietaria del inmueble.

e) El Plan de Rehabilitación, así financiado, deberá cumplir al menos con los siguientes requerimientos y será aplicado progresiva y acumulativamente, en función del plazo de la cesión convenida:

1) Dotar anualmente un fondo de mantenimiento para la adecuada conservación del inmueble, en cuantía no inferior al 1,5 por 1.000 sobre el precio imputable máximo de viviendas de protección pública vigente en cada ejercicio, descontando la repercusión legal del suelo.

2) Invertir anualmente a partir de los 25 años de constitución de la cesión, una cantidad adicional no inferior a otro 1,5 por 1.000 en actuaciones relativas a la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos, estanqueidad, estado de las instalaciones y seguridad contra incendios.

3) Pasar una I.T.E. (Inspección Técnica de Edificios) a los 25 años de la vida útil del edificio contados a partir de la cesión, y a ejecutar las obras que dicha inspección determine.

4) Pasar una segunda I.T.E. antes de los primeros 50 años de la vida útil del edificio, y a ejecutar las obras que dicha inspección determine.

5) Pasar, en su caso, las ITE´s decenales posteriores a 50 años que correspondan normativamente.

6) Durante los últimos 5 años de vigencia de la cesión, la entidad cedente deberá acometer las intervenciones de rehabilitación del inmueble necesarias para que pueda ser entregado al Gobierno Vasco en condiciones óptimas de habitabilidad y uso, si se ha acordado la opción de compra.

f) Se podrá establecer un derecho de opción de compra, fijándose a tal efecto una oferta de venta a precios de mercado por tasador habilitado independiente, con un descuento incorporado obligatorio del 1 % por cada año de cesión trascurrido, opción de compra que el Gobierno Vasco podrá ejercitar durante el periodo de cesión, una vez trascurrido el 60 % del plazo establecido, poniéndolo en conocimiento de la entidad cedente con tres meses de antelación, patrimonializando las inversiones que haya llevado a cabo sobre el inmueble hasta esa fecha sin compensación adicional ninguna.

g) En caso de no ejercitar el derecho de opción de compra en los términos acordados, el/la titular del inmueble patrimonializará las inversiones sobre el mismo al finalizar la cesión sin compensación adicional ninguna.

CAPÍTULO VI

Fomento de edificaciones (promoción y/o rehabilitación) con destino a alojamientos dotacionales

Artículo 21. *Actuación protegible.*

1. Se entenderá como actuación protegible la promoción y construcción de alojamientos dotacionales por parte de una persona jurídica de carácter público o privado o por parte de una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública, de forma directa o indirecta. Estos alojamientos se destinarán a su uso temporal para colectivos de especial necesidad y reunirán los requisitos establecidos tanto en el artículo 23 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y desarrollados en su respectiva normativa como en la Disposición Adicional

Tercera y Cuarta del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre Régimen Jurídico de Viviendas de Protección Pública y Medidas Financieras en Materia de Vivienda y Suelo.

2. A los solos efectos de lo establecido en esta orden, serán objeto de tratamiento diferenciado aquellos alojamientos dotacionales que basen su régimen de financiación en una aportación económica anticipada a cargo del usuario con derecho de devolución en el momento de la cesación de su uso –Alojamientos Dotacionales tipo A–; de aquellos otros alojamientos dotacionales que no se financian en base a dicha aportación económica anticipada por parte del futuro usuario –Alojamientos Dotacionales tipo B–. Los pagos anticipados de mensualidades vinculados al aseguramiento del pago de la renta o canon de los alojamientos no tendrán la consideración de aportación económica anticipada a los efectos de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 22. *Préstamo cualificado.*

1. Cuantía máxima.

La financiación cualificada será del 100 % del coste de construcción de los alojamientos y de los gastos correspondientes a honorarios técnicos relativos tanto a la redacción del proyecto como a la dirección e inspección de las obras, descontadas las subvenciones concedidas al amparo de la presente norma, y con un límite máximo de 100.000 euros por alojamiento.

No serán objeto de financiación los costes de construcción de los anejos ni los gastos correspondientes al IVA o cualquier otro impuesto.

2. El plazo máximo de amortización será de 30 años, más 4 años de carencia opcional incluidas en dicho plazo. Las garantías, disposición del préstamo, fecha de formalización y demás circunstancias financieras serán las dispuestos en el artículo 11 de esta norma.

3. Además de los préstamos al/a la promotor/a, señalados anteriormente, las entidades de Crédito y los/as promotores/as podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los/as constructores/as adjudicatarios/as de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los/as citados/as constructores/as, en las condiciones pactadas en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

4. Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses de las entidades de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

Artículo 23. *Subsidiación del tipo de interés.*

En los supuestos de promoción de alojamientos dotacionales de tipo B el tipo de interés subsidiado será del 0 % a lo largo de los diez primeros años de la vida del préstamo cualificado y del 1 % efectivo anual (0,99 % nominal con vencimientos mensuales) durante los años 11 al 20.

Artículo 24. *Subvenciones.*

Las subvenciones para la promoción de alojamientos dotacionales ascenderán como máximo a:

a) Promoción de alojamientos tipo A: 3.000 euros por alojamiento.
b) Promoción de alojamientos tipo B: 50.000 euros por alojamiento.

CAPÍTULO VII

Movilización de viviendas privadas para su destino a alquiler protegido en medios rurales y medidas contra la despoblación

Artículo 25. *Actuaciones protegibles.*

1. En estos ámbitos territoriales son aplicables en toda su extensión el conjunto de actuaciones protegibles delimitadas en esta norma con carácter general para todo el

territorio, y cuentan con incentivos especiales, en forma de subvenciones incrementadas, para la cobertura de los costes de asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento protegido.

2. Se adoptan, además, medidas de apoyo especiales para el impulso de la rehabilitación de edificios y movilización de viviendas con destino al régimen de alquiler en zonas rurales, a fin de incrementar la oferta disponible en estos ámbitos a precios asequibles.

3. Se fomentarán las siguientes actuaciones protegibles adicionales:

a) La promoción mediante la rehabilitación de viviendas de titularidad pública sito en zonas rurales con destino a arrendamiento protegido durante un plazo mínimo de 20 años a contar desde la fecha de presentación del primer contrato de arrendamiento para su visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

b) La adquisición de edificios en desuso por entidades públicas para su rehabilitación y acondicionamiento con destino a viviendas en régimen de alquiler protegido en entornos afectados por la despoblación.

c) El alquiler por colectivos afectados por la necesidad de vivienda en entornos afectados por la despoblación.

4. A los efectos de la presente Orden, se considerarán zonas rurales los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como los núcleos de población o localidades con población inferior a 5.000 habitantes situados en municipios de mayor población al citado umbral.

5. Se entenderá, a los efectos de la presente Orden, que un núcleo se encuentra en riesgo o situación de despoblación cuando se constate una pérdida de su número de habitantes por encima del 10 % en la última década, o, alternativamente, que su actual población no alcance el 80 % de la población existente en el año 2000.

Artículo 26. *Subvenciones a la rehabilitación de inmuebles para su destino a alquiler protegido en entornos rurales.*

Se podrán conceder subvenciones a la rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de vivienda de titularidad pública en medios rurales por los siguientes conceptos:

a) Ejecución de obras de rehabilitación del inmueble, por un importe de hasta 1.500 euro/m^2 construido.

b) Gastos de asistencia técnica y honorarios de redacción del proyecto y dirección e inspección de obra, hasta 9.000 euros por vivienda.

Artículo 27. *Acciones dirigidas al impulso del alquiler en entornos afectados por la despoblación.*

1. Se concederán ayudas a la adquisición por las entidades locales de edificios en desuso, así como ayudas destinadas a su rehabilitación y acondicionamiento con destino a viviendas en régimen de alquiler protegido a fin de facilitar la existencia de un parque de vivienda de alquiler adecuado a las necesidades del entorno y que resulte atractivo para las personas necesitadas de vivienda.

2. Podrán ser objeto de rehabilitación edificios, cualquiera que haya sido el uso al que se han destinado, que sea posible acondicionar de conformidad con la normativa urbanística de aplicación para su destino a viviendas en régimen de alquiler protegido.

3. Las ayudas a la adquisición por las entidades locales de edificios en desuso en entornos afectados por la despoblación, serán las desarrolladas en el capítulo IV relativo a medidas de fomento a la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido, salvo en lo dispuesto en su artículo 18 relativo a subvenciones.

4. En los entornos afectados por la despoblación, los incentivos a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido ascenderán a:

a) Se concederá una ayuda de 20.000 euros por vivienda para la adquisición con destino a arrendamiento con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general, por un periodo mínimo de 20 años. En caso de alquiler mínimo de 50 años, el importe de la ayuda será de 50.000 euros por vivienda.

b) En caso de que se trate de viviendas sometidas a rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial, o que no superen el 75 % de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general, opción que deberá hacerse de modo excluyente, la ayuda será de 22.000 euros por vivienda, en alquiler a 20 años, como mínimo y de 55.000 euros por vivienda, en alquiler a 50 años, como mínimo.

5. En el caso de que la operación de adquisición lleve aparejada una simultánea operación de rehabilitación del inmueble, se añadirán a las anteriores ayudas las desarrolladas en el Artículo 26 de esta norma, referido a subvenciones a la rehabilitación de inmuebles para su destino a alquiler protegido en entornos rurales.

6. Se concederán asimismo estas ayudas a la rehabilitación y acondicionamiento de viviendas unifamiliares y caseríos en desuso en el medio rural con destino al régimen de alquiler, debiendo mantenerse la vivienda en régimen de alquiler protegido durante el plazo mínimo de 20 años contado desde la fecha de presentación del contrato para su visado.

CAPÍTULO VIII

Fórmulas alternativas de acceso a la vivienda

Artículo 28. *Programa Cohousing o de viviendas colaborativas.*

1. Se establecen las bases reguladoras del programa cohousing de ayudas a la promoción de viviendas colaborativas tanto de protección pública como de viviendas libres, y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

La promoción puede consistir en una operación de rehabilitación de inmueble preexistente, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo de viviendas libres promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.

2. Se conceden ayudas a la promoción del cohousing o vivienda colaborativa, definido a los efectos de esta Orden, como un sistema que permite el acceso a una vivienda mediante el abono de una entrada previa y un canon mensual a una cooperativa o entidad sin ánimo de lucro de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda, que gestiona una comunidad de viviendas en régimen de autogestión compuesta por los residentes de las viviendas, a precios inferiores a los del mercado del alquiler. Cada vivienda deberá contar con espacios propios que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad, así como espacios comunes para uso y disfrute de los residentes cooperativistas.

3. El programa se dirige a la promoción de viviendas colaborativas formadas por un mínimo de 5 viviendas o alojamientos, y que cumplan las siguientes condiciones:

a) El/la cooperativista o asociacionista solo podrá adquirir el derecho de uso de la vivienda y de los espacios comunes, siendo el inmueble de titularidad de la cooperativa o asociación sin ánimo de lucro.

b) El derecho de uso puede ser indefinido y transmitido por actos inter-vivos o mortis causa, pero en todo caso deberá destinarse a la residencia habitual.

c) Se establecerán los servicios básicos que se comparten con la condición de espacios comunes como cocina, salas multiusos, zonas de ocio, espacios verdes o zonas infantiles.

4. Así mismo, la promoción podrá realizarse en las edificaciones existentes en suelo no urbanizable y en caseríos, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esto es, edificios que cumplan acumulativamente con las siguientes condiciones:

a) Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.

b) Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.

c) Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.

d) Reunir aquellas características adicionales que establezca el Ayuntamiento en su planeamiento urbanístico o en la correspondiente ordenanza municipal.

Artículo 29. *Beneficiarios/as del Programa Cohousing o de viviendas colaborativas.*

1. La cesión de las viviendas deberá tener como beneficiarios/as a personas mayores, a personas jóvenes, mezcla intergeneracional, a familias monoparentales, a familias numerosas, a personas con discapacidades y a personas solicitantes inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en régimen de alquiler con una antigüedad superior a 3 años, así como a aquellos colectivos en los que se justifique fehacientemente la necesidad de vivienda incluyendo los grupos o entidades de autopromoción. Las promociones podrán dirigirse a uno o varios colectivos en la misma promoción.

2. Se concederán ayudas a la promoción de viviendas en cesión de uso sobre suelos o inmuebles residenciales de titularidad privada o pública diferente de la del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, para su cesión a cooperativas o asociaciones con destino a viviendas en cesión de uso. La futura cooperativa o asociación de residentes debe garantizar en sus reglamentos internos y estatutos constitutivos, para acceder a ayudas, el mantenimiento de régimen de cesión de uso con carácter permanente.

3. La cooperativa o asociación asumirá el coste de construcción del edificio residencial o la rehabilitación del edificio para habilitarlo para uso residencial, abonando los/as socios/as cooperativistas o asociados/as una aportación inicial y un canon por el uso que recoja entre otros conceptos el pago de los costes de financiación, y la cobertura de los gastos de mantenimiento del inmueble y gestión operativa del proyecto.

4. Se concederán ayudas a favor de las personas que constituyan una cooperativa o asociación de futuros residentes, cuando se satisfagan los siguientes requisitos:

a) La titularidad del conjunto residencial corresponderá en todo caso a la entidad constituida al efecto, gozando los/as asociados/as o cooperativistas el derecho de uso sobre la vivienda y locales que le sean asignados.

b) El derecho de uso de las viviendas se asignará a los/as socios/as con destino a residencia habitual de su núcleo familiar o unidad de convivencia.

c) El/la socio/a o cooperativista al que se asigna el derecho de uso no adquiere la propiedad de la vivienda.

d) Las normas constitutivas y de funcionamiento de la cooperativa o asociación sin ánimo de lucro, deben garantizar el control democrático por parte de sus componentes de los órganos de poder y gestión del proyecto de cesión de uso.

e) En el caso de que el/la titular del derecho de uso decida no seguir residiendo en la vivienda, deberá presentar expresa renuncia de forma fehaciente, debiendo dejar la vivienda en las condiciones de habitabilidad que contaba cuando le fue asignada. Comprobado el adecuado estado de la vivienda entregada, se devolverá la aportación inicial descontada de la misma el importe subvencionado. El nuevo titular del uso a que se asigne la vivienda por los órganos de gobierno de la cooperativa o asociación, previa verificación de inexistencia de lucro o beneficio especulativo, afrontará el abono de la aportación correspondiente.

f) Para acceder a las ayudas públicas de este programa, el canon mensual por la cesión de uso no podrá exceder de 750 euros (permitiéndose como máximo su actualización anual en términos de variación del Índice de Precios de Consumo (IPC)) y la aportación inicial o sucesivas obligatorias al capital social no podrá exceder de 30.000 euros.

g) Para poder acceder a las ayudas públicas de este programa deben cumplirse con los requisitos de necesidad de vivienda vigentes en la normativa de acceso a las viviendas de protección pública, aunque las viviendas sean libres.

h) En el caso de conflicto vinculado a la previa propiedad de una sola vivienda, para poder acceder a las ayudas directas dicha vivienda deberá ser puesta a disposición del departamento competente en materia de vivienda, y solo en el caso de que la acepte y la incluya en alguno de sus programas de intermediación, quedará expedito el acceso a la subvención para la persona afectada.

i) Disponer de más de una vivienda, superar los límites de patrimonio o de ingresos máximos que definen el concepto de necesidad de vivienda para el acceso a la viviendas de protección pública, implica la imposibilidad de acceder a ayudas públicas, sin que ello

inhabilite a las personas afectadas a su inclusión en la cooperativa o asociación sin ánimo de lucro, salvo en el caso de que se trate de una promoción de viviendas de protección pública, que se regirán estrictamente por su propia normativa al respecto.

Artículo 30. *Subvenciones y préstamo cualificado.*

1. Los incentivos a la promoción del cohousing o viviendas colaborativas son los siguientes:

a) Se concederá con carácter general una ayuda de 9.000 euros por vivienda libre y de 12.000 euros por vivienda de protección pública promovida.

b) En caso de que el canon mensual por la cesión de uso no supere los 600 euros, y la aportación inicial no exceda de 25.000 euros, el importe de la ayuda será de 12.000 euros por vivienda libre y de 15.000 euros por vivienda de protección pública.

c) En caso de que se trate de viviendas intergeneracionales, definida a los efectos de esta Orden, como mezcla de personas jóvenes y mayores con prestaciones de apoyo mutuo y distribución equilibrada apreciable por esta administración, la cuantía de la ayuda ascenderá a 15.000 euros por vivienda libre y de 18.000 euros por vivienda de protección pública.

d) Las viviendas adaptadas en cualquier modalidad verán incrementadas la cuantía de la ayuda que inicialmente les corresponda, en 3.000 euros adicionales.

2. Financiación cualificada en el marco de los instrumentos financieros entre el Gobierno Vasco y las Entidades de crédito:

a) El plazo de amortización del préstamo cualificado será de hasta 35 años, con 5 años de carencia opcional incluidos en el citado plazo. No dispondrán de subsidiación de tipos de interés.

b) El préstamo podrá ser garantizado con hipoteca, y en su caso, con las garantías que pudieran exigir al prestatario las entidades de crédito.

c) Los/as promotores/as podrán disponer de hasta el 100 % del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

d) Los/as promotores/as deberán formalizar el préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde la calificación provisional (salvo que hayan optado previamente por el descuento bancario) o licencia de obra en los casos en que no sea necesaria la calificación, y realizar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde la formalización.

e) El período de carencia finalizará en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o licencia de primera ocupación en los casos en que no sea necesaria la calificación.

f) La amortización de los préstamos se efectuará en cada caso al tipo de interés al que fueron concedidos y autorizados administrativamente, y sus actualizaciones correspondientes, según lo establecido en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

g) Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses de las entidades de Crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

3. Además de los préstamos al/a la promotor/a, señalados en el apartado anterior, las entidades de Crédito y los/as promotores/as podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los/as constructores/as adjudicatarios/as de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los/as citados/as constructores/as, en las condiciones pactadas en los Decretos de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

4. A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario, aquellas en las que una entidad de Crédito anticipa al/a la constructor/a el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

5. La forma de pago de los intereses generados por dicha operación, que serán abonados por el/la promotor/a, será fijada en el correspondiente Convenio Financiero suscrito con las entidades Crédito.

6. La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario, y su plazo máximo de duración será de 5 años, desde su formalización.

7. A la finalización de la obra de edificación se formalizará el préstamo hipotecario entre el/la promotor/a y la entidad de crédito. Este préstamo hipotecario estará sujeto a los mismos requisitos y limitaciones que los citados para los préstamos cualificados. El plazo máximo de amortización se contará a partir de la fecha de formalización de la primera operación de descuento.

CAPÍTULO IX

Gestión de las ayudas

Artículo 31. *Presentación de solicitudes, plazos, lugar y documentación.*

1. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, por cualquiera de las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Igualmente, las solicitudes se podrán presentar de forma telemática en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, conforme al modelo oficial disponible en la sede electrónica del Gobierno Vasco https://www.euskadi.eus/fomento-alquiler/web01-tramite/es, según los dispuesto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

Los trámites posteriores a la solicitud se realizan en la Sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el apartado «Mi carpeta» https://www.euskadi.eus/micarpeta.

Los medios de identificación y firma electrónica admitidos en la sede electrónica de la Administración Autónoma de Euskadi están accesibles en la siguiente dirección: https://www.euskadi.eus/certificados-electronicos.

En los casos de actuación por medio de representante, la representación podrá inscribirse en el Registro electrónico de apoderamientos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, accesible a través de la siguiente dirección: https://www.euskadi.eus/representantes.

En este sentido y, según lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Publicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:

a) Las personas jurídicas.

b) Las entidades sin personalidad jurídica.

c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los tramites y actuaciones que realicen con las Administraciones Publicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.

2. El plazo para la presentación de las solicitudes estará abierto hasta el agotamiento de los créditos consignados para la financiación de las ayudas reguladas en esta Orden.

3. A la solicitud deberá acompañarse la documentación que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente, así como la siguiente:

a) En el caso de promoción de nueva construcción habrá de acreditar ser titular del suelo o de cualquier otro título que le faculte para promover.

b) En el supuesto de promoción de alojamientos dotacionales deberá aportarse documentación acreditativa del carácter dotacional de la parcela.

c) En todos los casos se deberá acompañar estudio económico de la actuación de la que se trate, con detalle de todos los elementos sustantivos comprendidos en el Proyecto de Actuación.

d) Compromiso de destinar las viviendas a arrendamiento protegido de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa vigente, especificando la renta máxima que habrá de ser abonada por el/la arrendatario/a, así como el plazo mínimo que estarán en arrendamiento, según lo previsto en esta Orden.

e) En el supuesto de adquisición de viviendas para puesta en arrendamiento protegido, el contrato de compraventa o documento de adjudicación.

f) En el supuesto de promoción de viviendas para su posterior enajenación a un tercero que sea el que las destine a arrendamiento protegido, compromiso de enajenar las viviendas a una entidad que las destine a su arrendamiento protegido durante los plazos mínimos previstos en la presente Orden.

g) En el supuesto de promoción de alojamientos dotacionales, programa Alokairu y fomento cohousing se acompañará el presupuesto contenido en el Proyecto de edificación y se deberá especificar el régimen de cánones aprobado a abonar por el usuario y su forma de determinación.

h) En el supuesto de fomento cohousing los/as promotores/as de los proyectos presentarán para su análisis los estatutos sociales y reglamento interno al objeto de verificar el control democrático de los órganos de gestión por parte de los/as asociados/as.

i) el supuesto de rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas se deberá aportar el Proyecto de Rehabilitación.

j) Requisitos generales de las personas y entidades beneficiarias.

1) No podrán acceder a las medidas financieras ni, por tanto, obtener la condición de beneficiarias, las personas o entidades en quienes concurra alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 13 párrafos 2 y 3 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o normativa que lo sustituya.

2) No podrán acceder a las medidas financieras las personas físicas o jurídicas sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni las incursas en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación de sexo de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final Sexta de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

3) La justificación de no estar incursas en las prohibiciones para obtener la condición de persona beneficiaria, podrá realizarse mediante la presentación de una declaración responsable, en los términos previstos en el artículo 13.7 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre General de Subvenciones y en la normativa reguladoras del procedimiento administrativo común.

4) Las personas solicitantes deben estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.3 del Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre.

5) En este sentido, y según lo dispuesto en al artículo 22.4 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando las bases reguladoras así lo prevean, la presentación de la solicitud de subvención conllevará la autorización del solicitante para que el órgano concedente obtenga de forma directa la acreditación de las circunstancias previstas en los artículos 18 y 19 de este Real Decreto a través de certificados telemáticos, en cuyo caso el solicitante no deberá aportar la correspondiente certificación.

6) No obstante, el solicitante podrá denegar expresamente el consentimiento, debiendo aportar entonces la certificación en los términos previstos en los apartados anteriores.

7) Las agrupaciones de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, las comunidades de bienes o cualquier otro tipo de unidad económica o patrimonio separado que, aun careciendo de personalidad jurídica, puedan llevar a cabo los proyectos, actividades o comportamientos o se encuentren en la situación que motiva la concesión de la subvención, en estos supuestos se estará a lo dispuesta en el artículo 11.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

8) Asimismo, en todos los casos habrá de presentarse Declaración responsable debidamente firmada, a la que se refiere el apartado 6 del artículo 50 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba texto Refundido de la Ley de Principios

Ordenadores de la Hacienda General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que comprenderá lo siguiente:

– Si la entidad solicitante está incursa o ha sido objeto de algún procedimiento de reintegro o sancionador.

– Si la entidad solicitante se encuentra sancionada administrativamente o penalmente con la pérdida de la posibilidad de obtención de ayudas o subvenciones públicas o está incursa en alguna prohibición legal que la inhabilite para ello.

– Si la persona o entidad solicitante está cumpliendo o no sanción administrativa o penal por incurrir en discriminación por razón de sexo, ni está sancionada con esta prohibición en virtud de la Ley 4/2005, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

– Si la entidad solicitante reúne los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

9) La concesión y, en su caso, el pago de las subvenciones y ayudas a los beneficiarios de estas quedarán condicionados a la terminación de cualquier procedimiento de reintegro o sancionador que, habiéndose iniciado en el marco de ayudas o subvenciones de la misma naturaleza concedidas por la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y sus organismos autónomos, se halle todavía en tramitación.

Igualmente, no podrán concurrir, durante el periodo que establezca la correspondiente sanción, a las convocatorias de las subvenciones y ayudas reguladas en este título las personas físicas o jurídicas sancionadas administrativa o penalmente por incurrir en discriminación por razón de sexo ni las sancionadas con esta prohibición en virtud de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Según lo dispuesto en los párrafos 4 y 5 del artículo 50 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, o normativa que lo sustituya.

k) Cualquier otro documento que a juicio del órgano competente sea preciso para la resolución de la solicitud formulada.

Artículo 32. *Órgano de gestión y resolución de solicitudes.*

1. Corresponde al Director/a de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda la adjudicación de las ayudas financieras previstas en la presente Orden.

2. Si la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda advirtiera en la solicitud presentada la existencia de algún defecto, inexactitud, o la ausencia de algún documento de los que deben acompañar a la misma, lo comunicará al solicitante concediéndole un plazo de 10 días para que proceda a su subsanación o aportación, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. El plazo máximo para resolver y notificar las solicitudes de ayudas financieras será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación, transcurrido el cual se entenderá desestimada la misma si no recayera resolución expresa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.9 del texto refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto legislativo 1/1997, de 11 de noviembre.

4. La concesión, y en su caso, los pagos de las ayudas financieras a los/as beneficiarios/as de estas quedarán condicionadas a la terminación de cualquier procedimiento de reintegro o sancionador que, habiéndose iniciado en el marco de ayudas o subvenciones de la misma naturaleza concedidas por la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y sus organismos autónomos, se halle todavía en tramitación.

5. Contra la resolución del Director/a de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda podrá interponerse por las personas interesadas recurso de alzada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 33. *Obligaciones de los/as beneficiarios/as de ayudas financieras y obligaciones en supuestos de subcontratación.*

1. Los contratos de arrendamiento protegido deberán suscribirse con una duración mínima de 5 años en caso de que el/la arrendador/a sea persona física y siete años si el/la arrendador/a fuese persona jurídica. En el supuesto de alojamientos dotacionales, el acceso se producirá por meses, por un plazo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente, por idéntico período anual, en cuatro ocasiones, o según el régimen dispuesto en la ordenanza municipal, en su caso.

2. En el caso de promoción de nuevas viviendas destinadas a arrendamiento protegido deberá presentarse el primer contrato de arrendamiento en el plazo máximo de seis meses desde:

a) La obtención de la calificación definitiva en el caso de promoción de viviendas de protección oficial.

b) La obtención de la licencia de primera ocupación en el caso del resto de promociones.

c) La fecha de elevación a escritura pública de compraventa en el caso de adquisición para su puesta en arrendamiento protegido.

3. En el caso de alojamientos dotacionales y fomento del cohousing deberá presentarse el primer contrato de uso en el mismo plazo máximo a contar desde la obtención de la licencia de uso, en el caso de que esta fuera precisa para legitimar su ocupación.

4. El resto de los contratos de uso o arrendamiento habrán de ir presentándose según se vayan formalizando.

5. Tanto las viviendas que se destinen a arrendamiento protegido como los alojamientos dotacionales y cesiones de uso, habrán de contar con cocina completa, entendiéndose como tal armarios altos y bajos, encimera, frigorífico, lavadora, vitrocerámica, fregadero y campana extractora.

6. Se deberán arrendar las viviendas o celebrar los contratos de cesiones de uso de los alojamientos dotacionales, mediante el correspondiente procedimiento de adjudicación, a unidades convivenciales que cumplan los requisitos establecidos para ser adjudicatarios de vivienda protegida en régimen de alquiler y se encuentren inscritas en el Registro de demandantes de vivienda del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y/o del Ayuntamiento. En relación a las actuaciones que se hayan acogido en cualquier momento a las ayudas previstas de fomento del arrendamiento protegido, una vez finalizado el plazo de destino obligatorio, y, si continúan con el mismo, las personas titulares de las viviendas podrán adjudicarlas a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso a las mismas sin necesidad de su inscripción en el citado registro.

7. Se deberán celebrar los contratos de cesiones de uso de las viviendas libres promovidas en cohousing mediante el correspondiente procedimiento de adjudicación que habrá ser comunicado por las cooperativas y entidades sin ánimo de lucro al órgano gestor. El citado sistema y sus resultados operativos deberán garantizar la transparencia y no discriminación por motivos diferentes a los de demanda, todo ello sin menoscabo de la libertad de iniciativa social de dichos entes.

8. El destino en alquiler o cesión de uso por los plazos temporales comprometidos de uso por parte de los beneficiarios de las ayudas deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

9. Las personas y entidades beneficiarias de las ayudas y subvenciones a fondo perdido reguladas en la presente Orden deberán cumplir, en todo caso, las obligaciones, establecidas en los artículos 14 y 56 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el artículo 50.2 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, o normativa que lo sustituya.

En particular las personas y/o entidades beneficiarias están obligadas a lo siguiente:

a) Aceptar la ayuda concedida. A estos efectos, si en el plazo de quince días desde la notificación de la resolución por la que se concede la ayuda, no renuncian expresamente y por escrito a la misma, se entenderá que esta queda aceptada.

b) Justificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones que determinen la concesión de la ayuda; en particular, ejecutar la acción objeto de ayudas observando las licencias, autorizaciones y demás requisitos sectoriales preceptivos para su correcta ejecución y en los plazos comprometidos.

c) Utilizar la ayuda para el concreto destino para el que ha sido concedida.

d) Facilitar el acceso a las obras a los servicios técnicos del Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco para el seguimiento de las obras y para la comprobación final de las mismas.

e) Comunicar a la entidad concedente la obtención de subvenciones o ayudas, ingresos o recursos obtenidos para la misma finalidad.

f) Continuar cumpliendo los requisitos de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social y de pago de las obligaciones por reintegro de subvenciones. Los requisitos deberán mantenerse hasta la liquidación de la ayuda concedida.

g) Disponer de los libros contables, registros diligenciados y demás documentos debidamente auditados, en los términos exigidos por la legislación mercantil y sectorial aplicable a la persona o entidad beneficiaria en cada caso, con la finalidad de garantizar el adecuado ejercicio de las facultades de comprobación y control.

h) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de actuaciones de comprobación y control, sometiéndose a las actuaciones de comprobación a efectuar por la entidad concedente, y facilitar a la Oficina de Control Económico del Gobierno Vasco, al Tribunal Vasco de Cuentas Públicas y, en su caso, a la Dirección de Economía y Planificación, la información que les sea requerida en el ejercicio de sus funciones respecto de las ayudas recibidas; respetando en todo momento, la obligación de colaboración, en los términos exigidos en el artículo 46 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre General de Subvenciones, o normativa que la sustituya.

i) Comunicar tan pronto como se conozca a la entidad concedente y, en todo caso, con anterioridad al trámite de la justificación, la modificación de cualquier circunstancia tanto objetiva como subjetiva que hubiese sido tenida en cuenta para la concesión de la ayuda, y proceder al reintegro de los fondos percibidos, en el supuesto de que sea requerido tras el oportuno expediente de reintegro.

10. Obligaciones en los supuestos de contratación:

– Las personas o entidades beneficiarias de las medidas financieras podrán concertar con terceros la ejecución de hasta el 100 % de la actividad que constituye el objeto de la misma.

– Cuando el importe del gasto subvencionable que va ser objeto de subcontratación supere las cuantías establecidas en la legislación de contratos del sector público para el contrato menor, la persona beneficiaria deberá, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, solicitar con carácter mínimo tres ofertas de diferentes proveedoras, con carácter previo a la contracción del compromiso para la obra, la prestación del servicio o la entrega del bien.

– Cuando el coste subvencionable supere los 60.000 euros, el contrato deberá celebrarse por escrito y además el órgano gestor podrá exigir que esté autorizado por él con carácter previo al inicio de las obras.

– No podrá fraccionarse un contrato con el objeto de disminuir la cuantía del mismo y eludir el cumplimiento de los requisitos exigidos en este punto.

– Asimismo deberán comunicar a las empresas contratistas con las que hayan concertado la ejecución parcial o total de la obra, que están sujetos al deber de colaboración previsto en la normativa vigente en materia de subvenciones, y en la presente Orden, para permitir la adecuada verificación del cumplimiento de los límites de la ayuda.

– En ningún caso podrá concertarse por la beneficiaria la ejecución total o parcial de las obras con personas o entidades incursas en los supuestos regulados en el artículo 29.7 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre General de Subvenciones, o normativa básica que lo sustituya.

Artículo 34. *Pago.*

Tras la preceptiva Resolución o Convenio de concesión de las ayudas, en su caso, en las que deben haber quedado fijadas, entre otras cuestiones, el importe total de la subvención concedida y la distribución plurianual de la misma por ejercicios presupuestarios, el abono de las ayudas que se concedan al amparo de la presente Orden se hará efectiva, siempre a solicitud del beneficiario/a, del modo siguiente:

1.– Las consistentes en financiación cualificada, descuento bancario y subsidiación de tipos de interés se efectuarán a través de un establecimiento de crédito con el que tenga formalizada la operación, de los que hayan suscrito convenio financiero específico con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La documentación a presentar ante el establecimiento de crédito para su obtención será la siguiente:

a) Para el caso de promoción de vivienda de protección oficial: presentación de la calificación provisional.

b) Para el resto de las promociones: presentación de la licencia de obras y de la resolución de concesión de ayudas.

c) Para el caso de adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido y promoción de alojamientos dotacionales y cohousing: presentación de la resolución de concesión de ayudas.

2.– Para el abono de las subvenciones a fondo perdido, la entidad beneficiaria deberá constar en la correspondiente base de datos del Gobierno Vasco. Para darse de alta o modificar sus datos de tercero interesado deberá dirigirse al Registro electrónico de terceros proporcionado por el Gobierno Vasco, en la siguiente dirección https://www.euskadi.eus/altaterceros:

a) En el supuesto de las ayudas relativas al coste de urbanización de la promoción, el abono se realizará mediante pagos parciales contra presentación de las correspondientes certificaciones de obra ante la Delegación Territorial correspondiente. Estos pagos se llevarán a cabo de modo proporcional a la ejecución de obra certificada.

b) En el supuesto de las ayudas relativas al coste de los honorarios técnicos se abonará contra la presentación de las correspondientes minutas de honorarios ante la Delegación Territorial correspondiente.

c) En el supuesto de las ayudas relativas a los incentivos para el arrendamiento:

1) Para el caso de promoción de viviendas con destino a arrendamiento protegido:

a) De hasta el 20 % tras la notificación de la resolución de adjudicación de ayudas financieras.

b) De hasta el 40 % tras la certificación del 50 % de la obra.

c) De hasta el 20 % tras la recepción de la totalidad de la obra.

d) El porcentaje restante tras la acreditación de la firma del primer contrato de uso.

2) Para el caso de promoción de viviendas para su enajenación a un tercero que sea el que las destine a arrendamiento protegido: de hasta el 50 % de las ayudas concedidas tras la presentación del contrato de compraventa, el porcentaje restante de las ayudas concedidas tras la presentación de la escritura pública de compraventa.

3) Para el caso de adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido: de hasta el 50 % de las ayudas concedidas tras la presentación de la escritura pública de compraventa y el porcentaje restante de las ayudas concedidas tras la presentación del primer contrato de arrendamiento.

4) En el supuesto de promoción de alojamientos dotacionales el pago de la subvención se realizará de la siguiente forma previa su acreditación ante la Delegación Territorial correspondiente:

a) En la promoción de alojamientos dotacionales de tipo A, a la fecha de acreditación del primer contrato de uso.

b) En la promoción de alojamientos dotacionales de tipo B:

a) De hasta el 20 % tras la notificación de la resolución de adjudicación de ayudas financieras.
b) De hasta el 40 % tras la certificación del 50 % de la obra.
c) De hasta el 20 % tras la recepción de la totalidad de la obra.
d) El porcentaje restante tras la acreditación de la firma del primer contrato de uso.

5) En el supuesto de promoción de viviendas acogidas al programa Alokairu, el inicio del pago de la renta garantizada se realizará tras la puesta a disposición efectiva de las viviendas cedidas al departamento competente en materia de vivienda por el/la inversor/a institucional, y se mantendrá regular y periódicamente mientas siga vigente la cesión.
6) En el supuesto de las ayudas relativas a la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en el medio y núcleos rurales afectado por despoblación el pago de la subvención en concepto de ejecución de obras se realizará de la siguiente forma, previa su acreditación ante la Delegación Territorial correspondiente:

a) De hasta el 20 % tras la notificación de la resolución de adjudicación de ayudas financieras.
b) De hasta el 40 % tras la certificación del 50 % de la obra.
c) De hasta el 20 % tras la recepción de la totalidad de la obra.
d) El porcentaje restante tras la acreditación de la firma del primer contrato de arrendamiento.

7) En el supuesto de las ayudas relativas al pago de alquiler en núcleos rurales afectados por despoblación: de hasta el 50 % de las ayudas concedidas tras la presentación de la escritura pública de compraventa y el porcentaje restante de las ayudas concedidas tras la presentación del primer contrato de arrendamiento.
8) En el supuesto de las ayudas relativas al fomento del cohousing, el pago de la subvención a cada uno de los/as asociados/as con derecho a ella, se realizará de la siguiente forma, previa oportuna acreditación:

a) De hasta el 50 % tras la concesión de la licencia de obra al proyecto de actuación.
b) El porcentaje restante tras la acreditación de la firma del contrato de cesión.

Artículo 35. *Compatibilidad con otras ayudas.*

1. Las ayudas previstas en la presente Orden serán compatibles con cualesquiera otras que pudieran concederse para la misma finalidad por otras Administraciones Públicas con excepción de las contempladas en el Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
2. En el caso de concurrencia con otras ayudas, el conjunto de las mismas no podrá superar el coste de las actuaciones subvencionadas. En caso contrario se procedería, previa sustanciación de los trámites oportunos, a la minoración de la ayuda concedida en la cantidad que corresponda.

Artículo 36. *Alteración de las condiciones de las ayudas.*

Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de las ayudas, siempre que se entienda cumplido el objeto de esta, y en su caso, la obtención concurrente de otras subvenciones y ayudas concedidas por cualquier otra entidad pública o privada, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de concesión de las ayudas. A estos efectos, por la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, se dictará la oportuna Resolución de Liquidación, en la que se reajustarán los importes de las subvenciones concedidas.

Artículo 37. *Efectos del incumplimiento y procedimiento de reintegro.*

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en la presente Orden determinará, previa la sustanciación de los trámites administrativos oportunos, la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta este momento por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes en

concepto de subsidios y/o subvención, incrementados en los intereses legales desde su pago.

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, relativo a las causas de reintegro de las ayudas concedidas.

En especial, el reintegro de las ayudas económicas directas y sus intereses tendrá lugar cuando se produzca el cambio de uso con anterioridad al transcurso de los plazos mínimos fijados en cada supuesto, a contar desde la fecha de presentación a visado del primer contrato de arrendamiento o del primer contrato de cesión de uso.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando, en los supuestos de ayudas a la promoción de viviendas de protección oficial, la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción o entrega de las viviendas establecidos.

El procedimiento de reintegro será el establecido en el Decreto 698/1991, de 17 de diciembre, por el que se regula el régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se establecen los requisitos, régimen y obligaciones de las Entidades Colaboradoras que participan en su gestión.

Disposición adicional primera.

Anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, se dará publicidad, en el «Boletín Oficial del País Vasco», del importe de los créditos consignados para la financiación de las ayudas reguladas en esta Orden.

Asimismo, anualmente, mediante Resolución del Director/a de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, se dará publicidad en el Boletín Oficial del País Vasco, a efectos de general conocimiento, de la relación de beneficiarios/as, de las actuaciones protegibles objeto de ayudas, así como del importe de las concretas ayudas concedidas a los mismos.

Disposición adicional segunda.

El volumen total de ayudas a conceder dentro de cada ejercicio presupuestario no excederá la correspondiente consignación o la que resulte de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación vigente aplicable. No procederá, por tanto, la concesión de nuevas ayudas una vez agotado dicho importe, haciéndose público el agotamiento del crédito en el «Boletín Oficial del País Vasco», mediante Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Disposición adicional tercera.

No obstante, las solicitudes que reúnan todos los requisitos para ser atendidas conforme a la regulación contenida en la presente normativa y se denieguen únicamente por falta de recursos económicos, podrán ser resueltas en el ejercicio económico siguiente, siempre y cuando la persona solicitante dirija un escrito al órgano gestor de las respectivas ayudas, manifestando su intención de mantener su solicitud en las mismas condiciones.

Disposición derogatoria.

A partir de la entrada en vigor de la presente Orden, queda derogada la Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler (BOPV n.º 222, de 19 de noviembre de 2008), así como cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

Disposición final primera.

Contra la presente Orden, que pone fin la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y

Transportes, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco, o recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Disposición final segunda.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 19

Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 58, de 29 de marzo de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2016-90324

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en su artículo 54 establece la obligación de las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos, de depositar en las delegaciones territoriales del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda la fianza establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y remite a un posterior desarrollo reglamentario las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, el lugar, la forma, el plazo y demás disposiciones precisas para su verificación.

Por otra parte, el artículo 55 de la misma norma crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en el territorio de la Comunidad. Su funcionamiento, modos y supuestos de inscripción, rectificación y cancelación también han de establecerse reglamentariamente.

El presente Decreto pretende desarrollar ambos preceptos y dar así cumplimiento al mandato del legislador, al amparo de la habilitación contenida en la Disposición Final Primera de la Ley de Vivienda.

En lo referente al depósito de fianzas se distinguen dos regímenes. El régimen general es el destinado a la mayor parte de la ciudadanía y consiste en el ingreso directo de la fianza mediante la presentación de un formulario en el departamento competente en materia de vivienda. El especial es un régimen de concierto al que solo pueden acceder las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas que alcancen cierto nivel de negocio, en razón tanto del número de contratos formalizados como de la cuantía de las fianzas susceptibles de depósito, y lo soliciten expresamente. Si su petición es estimada, el primer depósito se efectúa por el importe global de dichas fianzas y posteriormente se efectúa una liquidación anual que puede tener como resultado un aumento o una minoración de aquél.

La obligación de depositar la fianza y la de inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, aunque las dos recaigan en la parte arrendadora, son obligaciones distintas. Ahora bien, una vez depositada la fianza, la Administración ya dispone de todos los datos precisos para practicar la inscripción, puesto que el formulario de depósito se los ha proporcionado. También dispone de los datos referidos a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección pública sometidos a visado del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda. En estos casos la inscripción se practica de oficio, lo que, sin duda,

supone una reducción muy significativa de las cargas administrativas que debe soportar la ciudadanía. La inscripción a instancia de parte se limita estrictamente a los supuestos en que la Administración carece de información sobre la existencia y características de los contratos. Se trata tanto de los celebrados por las entidades exentas de la obligación de depositar fianza como de los celebrados por los arrendadores acogidos al régimen especial concertado, siempre que ninguno de los casos deban someterse al visado del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda. Es decir, son los contratos que recaen sobre fincas urbanas calificadas como tasadas municipales, cuyo visado corresponde a los ayuntamientos, o sobre fincas urbanas libres.

El Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi se rige por los principios de celeridad, agilidad administrativa y mínimo coste y las inscripciones se llevan a cabo mediante procedimientos informáticos.

Se debe señalar que en la tramitación de este decreto se ha cumplido lo previsto en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como en las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación por el Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 22 de marzo de 2016,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto regular el depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas y el funcionamiento del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

CAPÍTULO I

Depósito de fianzas

Sección 1.ª Disposiciones generales.

Artículo 2. *Personas obligadas a depositar fianza.*

La obligación de depositar la fianza y el derecho a solicitar su devolución corresponden a la persona o entidad arrendadora, a la que se impondrán los recargos por extemporaneidad y las sanciones y contra la que se dirigirá la vía de apremio en los casos previstos por la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Artículo 3. *Excepciones a la obligación de depositar fianza.*

Quedan exceptuadas de depositar fianza las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler, cuando actúen como arrendadoras.

Artículo 4. *Arrendamientos de fincas urbanas por temporada.*

1. La cuantía de la fianza exigible en los arrendamientos de fincas urbanas por temporada será proporcional al plazo de duración del contrato. En este caso, se tomará como referencia que las dos mensualidades establecidas en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, corresponden al contrato de un año de duración.

2. A estos efectos, tienen la consideración de arrendamientos de temporada los de duración inferior a un año, tanto de viviendas, como de fincas para desarrollar algunas de las actividades dispuestas en el artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 5. *Regímenes de depósito.*

1. Existen dos regímenes de depósito de las fianzas: el general y el especial.

2. El general consiste en el ingreso directo del importe de la fianza correspondiente a cada contrato de arrendamiento por parte de la persona o entidad arrendadora.

3. El especial es un régimen concertado por el cual la persona o entidad arrendadora deposita las fianzas correspondientes a uno o varios contratos de arrendamiento en la forma prevista en la sección tercera de este capítulo.

Artículo 6. *Naturaleza del depósito.*

1. El depósito de la fianza y los recargos por extemporaneidad son ingresos de derecho público de la Hacienda General del País Vasco.

2. Los recargos por extemporaneidad no forman parte de la fianza, por lo que en ningún caso serán objeto de devolución.

3. Los actos dictados por los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el depósito de fianzas son susceptibles de recurso de acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 7. *Efectos del depósito entre las partes.*

1. La parte arrendadora está obligada a entregar a la parte arrendataria la copia del resguardo de depósito a que se refiere el artículo 10 de este decreto en el plazo de un mes a contar desde su fecha de expedición, salvo que esté acogida al régimen especial concertado, en cuyo caso debe entregar una copia del certificado de inscripción del contrato previsto en el artículo 32.

2. El depósito y la devolución de la fianza conforme a lo previsto en este decreto no eximen a las partes del cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del contrato de arrendamiento.

3. Corresponde a los tribunales ordinarios resolver las controversias que se susciten en relación con la restitución de la fianza a la parte arrendataria a la finaliación del contrato.

Sección 2.ª Régimen general.

Artículo 8. *Plazo y lugar para depositar la fianza.*

1. La persona o entidad arrendadora debe depositar la fianza en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de formalización del contrato, en la delegación territorial competente en materia de vivienda.

2. En el caso de arrendamiento de viviendas de protección pública celebrados entre particulares, dicho plazo comenzará a contar desde la fecha del visado del contrato por parte del departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 9. *Formulario de depósito.*

1. Para depositar la fianza, la persona o entidad arrendadora ha de cumplimentar el formulario oficial de depósito disponible en las oficinas de Zuzenean y en https://euskadi.eus/deposito para la versión castellano, y en https://euskadi.eus/gordailua para la versión euskera.

2. El ingreso se realiza a través del Sistema de Pagos y Cobros de la Administración.

3. Junto con el formulario y el justificante del ingreso, es preciso presentar una copia del contrato de arrendamiento, salvo que éste sea verbal o haya sido anteriormente visado por el departamento competente en materia de vivienda.

4. La presentación de esta documentación puede hacerse tanto de forma presencial como por medios electrónicos en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 10. *Resguardo del depósito.*

1. Concluida la tramitación, la delegación territorial competente en materia de vivienda expedirá y entregará a la persona o entidad arrendadora un documento acreditativo denominado resguardo de depósito de fianza y una copia del mismo para su entrega a la parte arrendataria.

2. En el resguardo deben constar, como mínimo, los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, de la finca urbana, incluido su régimen de protección o su inclusión en programas públicos de intermediación o cesión, del contrato, de la fianza y del depósito.

3. En caso de actualización de la fianza, se extenderá un nuevo resguardo donde conste, además de los datos mencionados anteriormente, la referencia al depósito o depósitos efectuados con anterioridad.

4. La delegación territorial competente en materia de vivienda también expedirá certificados acreditativos de depósito a solicitud de cualquiera de las partes.

Artículo 11. *Pérdida, sustracción o destrucción del resguardo.*

1. La pérdida, la sustracción, la destrucción o el deterioro que impida la debida identificación del resguardo de depósito dará lugar a la emisión de un duplicado del mismo, previa solicitud de la parte arrendadora a la delegación territorial competente en materia de vivienda.

2. El duplicado del resguardo sustituirá al original y surtirá idénticos efectos.

3. Contendrá los mismos datos que el original, una referencia a su condición de duplicado y el número de orden correlativo.

4. Podrán emitirse tantos duplicados como sean precisos, y el último emitido anulará todos los precedentes.

Artículo 12. *Solicitud de devolución de la fianza.*

1. Una vez extinguido el contrato, la persona o entidad arrendadora podrá solicitar en la delegación territorial competente en materia de vivienda la devolución de la fianza depositada.

2. La solicitud debe ajustarse al modelo oficial disponible en las oficinas de Zuzenean y en https://euskadi.eus/devolucion para la versión castellano, y en https://euskadi.eus/itzultzea para la versión euskera.

3. Junto con la solicitud es preciso presentar el resguardo de depósito y un documento firmado por ambas partes o la sentencia judicial firme que acredite la extinción del contrato. En defecto de estos dos últimos, se admitirá la declaración jurada de la persona arrendadora.

4. La presentación de esta documentación puede hacerse tanto de forma presencial como por medios electrónicos en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

5. El derecho a exigir la devolución de la fianza depositada prescribe en el plazo previsto en el artículo 47 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

Artículo 13. *Devolución de la fianza.*

1. El departamento competente en materia de vivienda procederá en el plazo máximo de tres meses a la devolución de la fianza mediante transferencia bancaria a la cuenta que figure en la solicitud, y expedirá y entregará a la persona o entidad arrendadora un documento acreditativo denominado recibo de devolución de fianza.

2. Transcurrido dicho plazo sin haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable a la persona solicitante, el depósito devengará el interés legal del dinero desde la fecha de vencimiento del plazo hasta la efectiva devolución de la fianza.

Artículo 14. *Cese en el régimen general.*

El acceso de la persona o entidad arrendadora al régimen especial concertado dará lugar a su cese en el régimen general y a la devolución de las fianzas depositadas con arreglo a lo previsto en el artículo 13.

Sección 3.ª Régimen especial de depósito concertado.

Artículo 15. *Requisitos de acceso.*

1. Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas podrán acogerse al régimen de concierto siempre que hayan inscrito previamente los contratos en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi y cumplan alguno de los siguientes requisitos:

a) disponer de un mínimo de 10 fincas urbanas arrendadas.
b) tener la obligación de depositar fianza o fianzas por importe igual o superior a 30.000 euros.

Artículo 16. *Solicitud.*

1. Para poder acogerse a este régimen, es preciso solicitarlo a la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda.
2. La solicitud debe ajustarse al modelo oficial disponible en https://euskadi.eus/solicitud-concertado para la versión castellano, y en https://euskadi.eus/eskaera-kontzertatua para la versión euskera.
3. La solicitud debe presentarse exclusivamente por medios electrónicos en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, e ir acompañada de los siguientes documentos:

Impreso oficial de liquidación cumplimentado.
Domiciliación bancaria.
Escritura de constitución de la sociedad arrendadora, en su caso.
CIF de la empresa arrendadora, en su caso.
En el supuesto de que ya existan fianzas depositadas con anterioridad, una relación de éstas.

4. La presentación de la solicitud de concierto interrumpe el plazo previsto en el artículo 8 de este decreto para efectuar el depósito de la fianza o fianzas.

Artículo 17. *Subsanación de la solicitud.*

1. Si la solicitud fuese defectuosa o la documentación incompleta, se requerirá a la persona solicitante para que en el plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos necesarios, con indicación de que, si así no lo hiciera, se la tendrá por desistida de la misma.
2. En el caso de desistimiento por no haber subsanado la solicitud, el plazo previsto en el artículo 8 de este decreto para efectuar el depósito de la fianza o fianzas se reanudará al día siguiente de la notificación de la resolución, sin que la interposición del correspondiente recurso suspenda esta obligación.

Artículo 18. *Resolución.*

1. La resolución por la que se conceda o se deniegue el concierto se dictará por la persona titular de la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda, notificándose a la persona interesada en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la solicitud.
2. El plazo para dictar y notificar la resolución se podrá suspender en los casos previstos en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
3. La persona interesada podrá entender estimada por silencio administrativo su solicitud en el caso del vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa.

4. La resolución de concesión del concierto asignará un número identificativo a éste, especificará la cuantía inicial del depósito e indicará la forma de hacer el ingreso.

Artículo 19. *Cuantía inicial del depósito.*

1. La cuantía inicial del depósito ascenderá al 90% del total de las fianzas incluidas en el concierto.

2. El 10% restante quedará en poder de la persona o entidad arrendadora para hacer frente a la restitución a las personas o entidades arrendatarias de las fianzas correspondientes a los contratos extinguidos.

Artículo 20. *Plazo para efectuar el depósito.*

1. En el supuesto de que se deniegue el concierto, el plazo previsto en el párrafo 1 del artículo 8 de este decreto para efectuar el depósito de la fianza o fianzas se reanudará al día siguiente de la notificación de la resolución, sin que la interposición del correspondiente recurso suspenda esta obligación.

2. En el supuesto de que se conceda el concierto, se ingresará el importe de la cuantía inicial de depósito en el plazo máximo de un mes a partir del día siguiente de la notificación de la resolución.

3. El ingreso extemporáneo tendrá las consecuencias previstas en párrafo 6 del artículo 54 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Artículo 21. *Liquidaciones ordinarias.*

1. Las personas o entidades arrendadoras acogidas al régimen de concierto deben presentar a la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda, antes del 31 de enero de cada año, una autoliquidación de las fianzas constituidas, actualizadas y restituidas durante el año anterior ajustada al modelo oficial disponible en https://euskadi.eus/declaracion-anual-conciertos para la versión castellano, y en https://euskadi.eus/urteko-kontzertuen-aitorpena para la versión euskera.

2. La autoliquidación ha de ir acompañada de una relación de todas las fianzas vigentes a 31 de diciembre del año anterior, con expresa indicación, en su caso, de las constituidas, actualizadas y restituidas durante ese año, así como de los certificados de inscripción de los nuevos contratos y los de cancelación de la inscripción de los contratos extinguidos en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3. Si la cuantía de las fianzas constituidas supera a la de las fianzas restituidas, la persona o entidad arrendadora está obligada a efectuar el depósito del 90% del saldo positivo en el plazo máximo de un mes en la misma forma en que hizo el depósito inicial.

4. Si la cuantía de las fianzas restituidas supera a la de las fianzas constituidas, el departamento competente en materia de vivienda procederá a la devolución del 90% del saldo negativo en el plazo máximo de un mes, mediante ingreso en la cuenta indicada en el documento de domiciliación bancaria.

Artículo 22. *Liquidaciones extraordinarias.*

1. En el caso de que a consecuencia de la extinción de uno o varios contratos de arrendamiento la persona o entidad titular del concierto haya restituido fianzas por un importe superior al 10% mencionado en el párrafo 2 del artículo 19 de este decreto, podrá presentar una autoliquidación extraordinaria, con el fin de que el departamento competente en materia de vivienda proceda a la devolución parcial del depósito en cuantía suficiente para alcanzar dicho porcentaje.

2. La liquidación extraordinaria se ajustará a lo previsto en los párrafos 1 y 2 del artículo 21, excepto en lo referido a las fechas de presentación y de vigencia de las fianzas.

Artículo 23. *Modificación del concierto.*

1. La adquisición por una nueva persona o entidad de las fincas urbanas acogidas al concierto que conlleve una subrogación en la parte arrendadora dará lugar a la modificación del concierto.

2. A la solicitud de modificación del concierto le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 16.

3. A la documentación relacionada en el párrafo 4 de dicho artículo se añadirá la que acredite el cambio de titularidad de las fincas.

Artículo 24. *Extinción del concierto.*

1. El concierto se extingue a solicitud de la persona o entidad arrendadora o cuando ésta deja de cumplir los requisitos de acceso establecidos en el artículo 15.

2. La extinción se declara mediante resolución de la persona titular de la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda.

3. En el plazo de un mes a partir del día siguiente de la notificación de la resolución, la persona o entidad arrendadora debe presentar a la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda una liquidación final, en la que consten todos los movimientos de fianzas producidos desde la liquidación ordinaria o extraordinaria inmediatamente anterior.

4. El departamento competente en materia de vivienda procederá a la devolución del depósito en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación de la liquidación final.

5. Transcurrido dicho plazo sin haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable a la persona o entidad arrendadora, el depósito devengará el interés legal del dinero desde la fecha de vencimiento del plazo hasta la efectiva devolución del depósito.

6. En el plazo de un mes a partir de la devolución, la parte arrendadora deberá proceder al depósito de las fianzas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 de este decreto.

CAPÍTULO II

Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi

Artículo 25. *Características y adscripción orgánica.*

1. El Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi acredita el cumplimiento de la obligación de inscripción y contiene los datos correspondientes a los contratos suscritos.

2. Su responsable es la persona titular de la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda del Gobierno Vasco.

3. Los órganos encargados de su gestión son las delegaciones territoriales del departamento competente en materia de vivienda.

4. Los datos contenidos en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi son los que constan en los asientos de inscripción, de modificación y de cancelación.

Artículo 26. *Acceso.*

1. Las partes contratantes y sus causahabientes tendrán acceso a los datos relativos a su contrato que consten en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

2. El Ararteko, el Defensor del Pueblo, el Ministerio Fiscal, los Jueces y Tribunales, y las Administraciones Públicas tendrán acceso de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

3. El resto de personas podrá ejercer el derecho de acceso a los datos contenidos en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi conforme a las previsiones legales y con las limitaciones derivadas de la protección de datos de carácter personal.

Artículo 27. *Inscripción.*

1. La inscripción de los contratos se realizará a instancia de la parte arrendadora o de oficio por las delegaciones territoriales del departamento competente en materia de vivienda.

2. Se inscriben a instancia de parte los siguientes contratos:

a) Los celebrados por las entidades exentas de la obligación de depositar fianza que no hayan de someterse al visado del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.

b) Los celebrados por personas o entidades arrendadoras acogidas al régimen especial concertado que no hayan de someterse al visado del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, si no estuvieran previamente inscritos.

3. El resto de contratos se inscribe de oficio.

4. No obstante, se inscribirán a instancia de la parte arrendataria los contratos que no hayan sido inscritos por causa imputable a la parte arrendadora, sin perjuicio de las responsabilidades en las que ésta pueda incurrir.

5. La inscripción se llevará a cabo mediante procedimientos informáticos, de acuerdo con los principios de celeridad, agilidad administrativa y mínimo coste.

Artículo 28. *Solicitud de inscripción.*

1. El plazo para que la parte arrendadora solicite la inscripción será de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato.

2. La parte arrendataria podrá solicitar la inscripción mientras el contrato esté vigente.

3. La solicitud debe ajustarse al modelo oficial disponible en https://euskadi.eus/inscripcion-contrato para la versión castellano, y en https://euskadi.eus/izena-emateko-kontratua para la versión euskera.

4. La solicitud debe presentarse exclusivamente por medios electrónicos en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, e ir acompañada de una copia del contrato de arrendamiento, salvo que éste sea verbal.

Artículo 29. *Subsanación de la solicitud.*

1. Si la solicitud fuese defectuosa o la documentación incompleta, se requerirá a la persona solicitante para que en el plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos necesarios, con indicación de que, si así no lo hiciera, se la tendrá por desistida de la misma.

2. Cuando la inscripción se practique a instancia de la parte arrendataria, el certificado se le entregará a ésta.

Artículo 30. *Resolución.*

1. Corresponde a la persona titular de la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda resolver las solicitudes de inscripción.

2. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la recepción de la solicitud.

3. Este plazo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. La persona interesada podrá entender estimada por silencio administrativo su solicitud en el caso del vencimiento del plazo máximo sin habérsele notificado resolución expresa.

Artículo 31. *Asiento de inscripción.*

En el asiento de inscripción se harán constar los datos siguientes:

a) Datos identificativos de la situación de la finca: municipio, nombre de la vía pública, número de la finca, escalera, piso y puerta.

b) Referencia catastral.

c) Indicación de si la finca está sometida a algún tipo de protección pública o está incluida en algún programa público de intermediación o cesión de viviendas libres.

d) En su caso, tipo de protección pública o programa público de intermediación o cesión y número identificativo correspondiente.

e) Concreción del uso al que se destina: vivienda o uso diferente.

f) Identificación de los contratantes: nombre y apellidos o razón social, domicilio, número de identificación fiscal, número de documento de identidad.

g) Fecha de formalización del contrato.

h) Fecha de vigencia del contrato.

i) Renta pactada.

j) Importe de la fianza.

k) Fecha de depósito de la fianza.

l) Fecha de inscripción.

m) Indicación de si la inscripción se practica de oficio, a instancia de la parte arrendadora o de la parte arrendataria.

n) Número de control.

Artículo 32. *Certificado de inscripción.*

1. Practicada la inscripción de oficio o a instancia de la parte arrendadora, la delegación territorial competente en materia de vivienda expedirá y entregará a ésta un certificado comprensivo de los datos recogidos en la misma.

2. Practicada la inscripción a instancia de la parte arrendataria, el certificado se entregará a ésta.

Artículo 33. *Modificación de la inscripción.*

1. La alteración de las condiciones del contrato original dará lugar, de oficio, a instancia de la persona arrendadora o a instancia de la persona arrendataria, según lo previsto en el artículo 27, a la modificación de la inscripción y a la emisión de un nuevo certificado.

2. En el asiento de modificación se harán constar los datos objeto de modificación y los siguientes:

a) Fecha de modificación del contrato.

b) Importe de la actualización de la fianza, en su caso.

c) Fecha de la actualización de la fianza, en su caso.

d) Fecha de modificación de la inscripción.

e) Indicación de si la modificación se practica de oficio, a instancia de la parte arrendadora o de la parte arrendataria.

Artículo 34. *Cancelación de la inscripción.*

1. La cancelación de la inscripción se produce de oficio con la devolución de la fianza depositada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de este decreto, salvo que la parte arrendadora se haya acogido al régimen especial concertado.

2. En los casos previstos en el párrafo 2 del artículo 27 la cancelación se produce a instancia del arrendador, que deberá adjuntar un documento firmado por ambas partes o la sentencia judicial firme que acredite la extinción del contrato. En defecto de estos dos últimos, se admitirá la declaración jurada de la persona arrendadora.

3. Se cancelarán a instancia de la parte arrendataria las inscripciones que continúen vigentes por causa imputable a la parte arrendadora, siempre que venga acompañada de un documento firmado por ambas partes o la sentencia judicial firme que acredite la extinción del contrato.

4. En el asiento de cancelación se harán constar los datos siguientes:

a) Fecha de extinción del contrato.

b) Fecha de solicitud de devolución de la fianza, en su caso.

c) Fecha de la devolución de la fianza e importe devuelto, en su caso.

d) Fecha de cancelación de la inscripción.

e) Indicación de si la cancelación se practica de oficio, a instancia de la parte arrendadora o de la parte arrendataria.

5. Cancelada la inscripción, la delegación territorial competente en materia de vivienda expedirá y entregará un certificado comprensivo de los datos recogidos en la misma en la forma prevista en el artículo 32.

Disposición adicional primera. *Conciertos de depósito de fianzas.*

1. Continúan subsistiendo los conciertos de depósito de fianzas existentes a la entrada en vigor de este decreto siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 15.

2. Los conciertos que no cumplan dichos requisitos se extinguirán tras la presentación de la primera liquidación ordinaria que se practique a partir de la entrada en vigor de este decreto.

Disposición adicional segunda. *Depósito de fianzas en contratos suscritos tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.*

1. Se establece un plazo de tres meses para depositar las fianzas correspondientes a los contratos suscritos entre la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y la entrada en vigor de este decreto, en el caso de que no estuvieran depositadas.

2. Transcurrido dicho plazo sin haberse efectuado el depósito, serán de aplicación los recargos por ingreso extemporáneo previstos en el párrafo 6 del artículo 54 de la citada Ley.

Disposición adicional tercera. *Inscripción de los contratos suscritos tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.*

1. El departamento competente en materia de vivienda inscribirá de oficio en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi los contratos suscritos entre la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y la entrada en vigor de este decreto en los casos previstos en el párrafo 3 del artículo 27, recabando de las personas o entidades arrendadoras los datos que no obren en su poder.

2. En los casos previstos en el párrafo 2 del artículo 27, las personas o entidades arrendadoras deberán solicitar la inscripción de sus contratos en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de este decreto.

Disposición adicional cuarta. *Devolución de fianzas.*

A partir de la entrada en vigor de este decreto, las entidades a que se refiere el artículo 3 que no estuvieran acogidas al régimen concertado podrán solicitar, con arreglo a lo previsto en el artículo 12, la devolución de las fianzas que tengan depositadas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

§ 20

Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 230, de 25 de noviembre de 2003
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2003-90257

El proceso de mejora de la calidad en la edificación no finaliza con la construcción del edificio, sino que continúa con su uso y mantenimiento, hecho éste que necesita de la documentación más exhaustiva para su correcta ejecución. Por esta razón el art. 7 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación obliga a la constitución del Libro del Edificio.

Así mismo las administraciones e instituciones públicas deben velar por la protección de los usuarios finales, y muy especialmente de los usuarios de las viviendas que, normalmente, no participan en el proceso de la construcción. El Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma del País Vasco reconoce a la misma en su artículo 10.31 competencia exclusiva en materia de vivienda, y por ello facultad para regular y desarrollar mediante el presente Decreto el Libro del Edificio destinado a viviendas, con el fin de que los usuarios conozcan el edificio que usan y tengan la documentación e información suficiente y necesaria para llevar a cabo un uso y mantenimiento adecuados.

La regulación contenida en la presente disposición persigue unos objetivos de mejora de la calidad de la edificación destinada a vivienda, y se dirige fundamentalmente a los agentes intervinientes en el proceso de la construcción que tienen además la obligación de formalizar toda la documentación de la obra ejecutada, estando por ello fundamentalmente destinada a promotores y a directores de obra.

El Libro del Edificio hay que entenderlo como un documento completo en el que se recoja la información que permita conocer no sólo las características físicas y técnicas del edificio sino también su régimen jurídico.

La creación de este documento es de gran trascendencia para el conocimiento del proceso constructivo a través del que se ha gestado el edificio, así como su posterior conservación, mantenimiento y actuaciones en casos de emergencia.

La importancia que tiene, que en los edificios se realicen operaciones de conservación y mantenimiento destinadas a asegurar su vida útil, hace que el documento de especificaciones técnicas se perfile como uno de los elementos esenciales que lo conforman. En este documento debe consignarse la información referente a sus características técnicas, instalaciones, planos, instrucciones de uso, mantenimiento y emergencias.

La constancia de estas últimas instrucciones facilitará que las actuaciones que en todo edificio deban llevarse a cabo para conseguir su conservación y mantenimiento se realicen de forma idónea y, lo que es más importante, que los usuarios tengan conocimiento de sus

obligaciones a fin de evitar la perdida de los niveles de habitabilidad y seguridad en los edificios.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, oída la Comisión Jurídica Asesora, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en la sesión celebrada el día 21 de octubre de 2003,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Es objeto del presente Decreto la regulación del Libro del Edificio para viviendas de nueva planta o de rehabilitación integral, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 2. *Contenido del Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio constará de las siguientes partes:

1.ª Cuaderno de registro.
2.ª Documento de especificaciones técnicas.
3.ª Archivo de documentos.
4.ª Manuales de las viviendas.

Artículo 3. *Cuaderno de registro.*

El cuaderno de registro es el documento que, integrado por hojas UNE A4, constará de los siguientes capítulos:

a) Datos iniciales del edificio.
b) Registro de incidencias.
c) Registro de operaciones de mantenimiento y reparaciones.

Artículo 4. *Datos iniciales.*

En el capítulo de datos iniciales del cuaderno de registro se harán constar los siguientes:

1. Los datos referentes a la identificación y construcción del edificio:

a) La dirección del edificio, su denominación, en su caso, y el número de referencia catastral.

b) Datos de construcción: Fechas de inicio, de finalización de las obras de construcción y de recepción de la obra.

c) Plano de emplazamiento. En este apartado se grafiará, a escala por lo menos 1:1000, el emplazamiento del edificio en relación con las calles o elementos inmediatos. Si el edificio no tiene asignado un número de vial, en el plano se deberán acotar las distancias del edificio a referencias claras y fijas de su entorno. Si el plano no está grafiado sobre la misma hoja del cuaderno, deberá firmarse y sellarse por parte del promotor de forma que la firma o el sello cubra a la vez el plano y la hoja del cuaderno.

d) Fotografía de la fachada. En este apartado deberá incorporarse una fotografía de la fachada principal. La fotografía deberá firmarse o sellarse por parte del promotor de forma que la firma o el sello cubra a la vez la fotografía y la hoja del cuaderno.

2. Los datos referentes a los intervinientes en el proceso constructivo:

a) Promotor: El nombre o razón social, el número de identificación fiscal y el domicilio de los promotores del edificio.

b) Autores del proyecto: El nombre de los autores del proyecto, su titulación y el número de colegiado.

c) Dirección facultativa de obra: El nombre de todos los facultativos que han dirigido la obra, su titulación y el número de colegiado.

d) Constructor: El nombre o razón social, el número de identificación fiscal y el domicilio de los constructores del edificio.

e) Industriales instaladores: El nombre o razón social, el número de identificación fiscal y el domicilio de los principales industriales de las instalaciones del edificio.

f) Subcontratistas: El nombre o razón social, el número de identificación fiscal y el domicilio de los principales subcontratistas que han intervenido en la ejecución de la obra.

g) Laboratorios y Entidades de Control de Calidad en la Edificación: El nombre o razón social, el número de identificación fiscal y el domicilio de los laboratorios y entidades que han intervenido en el control de calidad.

3. Los datos referentes a la licencia, declaración de obra nueva y régimen jurídico del edificio:

a) Licencias: Las licencias en que se ampara la construcción del edificio y las que facultan a la ocupación general de la vivienda y al funcionamiento de instalaciones comunes, con especificación de la fecha de su concesión o solicitud.

b) Declaración de obra nueva: El nombre del notario que ha otorgado la escritura de declaración de obra nueva, el número de protocolo y la fecha, así como los datos de inscripciones en el Registro de la escritura de declaración de obra nueva.

c) Régimen de propiedad. Se indicará el régimen de propiedad del edificio y, en su caso los datos de las escrituras de división en propiedad horizontal, así como la fecha de aprobación de los estatutos de la propiedad y de concesión de los regímenes especiales de protección oficial que, en su caso, goce el edificio, con indicación de su documento acreditativo.

d) Cargas reales que, en su caso, soporta el edificio, con indicación de los documentos que las acreditan.

e) Relación de las distintas unidades de ocupación que forman el edificio, con mención expresa de su superficie y de su destino y, si es el caso, de la cuota de participación con relación al valor total del inmueble que les corresponda.

4. Datos referentes a las garantías:

a) A las otorgadas por el promotor, que cubran la reparación de los defectos de construcción y de los daños que se deriven directamente sobre la vivienda, cuando estas sean exigibles. En este apartado se detallará el vencimiento y la referencia de la póliza u otro documento acreditativo del otorgamiento de la garantía.

b) A las específicas de las instalaciones. En este apartado se detallarán aquellas instalaciones de elementos comunes del edificio que tienen una garantía, con expresión de su vencimiento y del nombre del garante.

5. Observaciones. En este apartado se podrá expresar todo lo que, a criterio del promotor, se considere relevante para un mejor conocimiento del edificio.

Artículo 5. *Registro de incidencias.*

1. Este capítulo estará formado por una serie de espacios en los que se detallarán de forma sucesiva las incidencias que se presenten en el edificio. Para cada incidencia deberá efectuarse un breve enunciado del asunto tratado, la fecha y su descripción.

2. En este capítulo se hará constar:

– El acto de entrega del Libro del Edificio del promotor al adquirente del edificio o, en su caso, al administrador de la comunidad de propietarios.

– Los cambios de la titularidad de la propiedad del edificio, si ésta es en régimen de propiedad vertical. Si es en régimen de propiedad horizontal, los cambios en los órganos de la Comunidad de Propietarios.

– Las reformas, las rehabilitaciones y los cambios de destino hechos en el edificio que afecten su estado original. Los intervinientes en el proceso de transformación se identificarán según el modo previsto en el art. 4 punto 2.

– Las ayudas y los beneficios que se otorguen al edificio con especificación de sus características.

– Los seguros contratados que afecten a la totalidad del edificio o a sus partes comunes.

– Todos aquéllos que modifiquen los datos iniciales que se hayan consignado en el Libro del Edificio, así como aquellos que puedan complementar la información facilitada por el promotor en el capítulo de datos iniciales.

– El registro de las inspecciones de seguimiento administrativo del propio Libro.

Artículo 6. *Registro de operaciones de mantenimiento y de reparación.*

1. Este capítulo estará formado por una serie de espacios en los que se detallarán de manera sucesiva las operaciones que se realicen, la fecha de su ejecución y los datos referentes a las empresas que lleven a cabo estas operaciones, así como su firma y sello conforme han sido realizadas. También se detallarán en hoja independiente las inspecciones técnicas del edificio (ITE's), que de forma sucesiva se vayan realizando.

2. En este capitulo deberán constar como operaciones de mantenimiento y de reparación:

– Las operaciones de mantenimiento y de revisión reglamentariamente establecidas con carácter obligatorio.

– Las operaciones de reparación hechas para subsanar vicios y defectos de la construcción e instalaciones cubiertas por las garantías.

– Las operaciones que se hayan realizado con ayudas y beneficios.

3. También pueden hacerse constar en este capítulo las operaciones de mantenimiento y de reparación que la propiedad considere adecuado registrar.

Artículo 7. *Documento de Especificaciones Técnicas.*

El Documento de Especificaciones Técnicas del edificio, en adelante DET, firmado por el/los Técnico/s competente/s incluirá el Proyecto Final de Obra, un anexo con los principales datos técnicos del edificio y de sus elementos, a modo de fichas, y los manuales de uso y mantenimiento y de emergencias.

1. El Proyecto citado contendrá los documentos siguientes:

– Planos a escala por lo menos 1:100, de las plantas, los alzados, y las secciones del estado final del edificio, con el detalle exigido en el proyecto de ejecución final.

– Estudio geotécnico del terreno que se dispusiera, previamente a la edificación.

– Planos de los cimientos y de la estructura, como mínimo a escala 1:100, con los correspondientes detalles constructivos. Se expresará también el estado de cargas considerado en el cálculo de la estructura del edificio, el tipo de cimentación y la tensión de trabajo considerada para el terreno.

– Esquemas de las redes de instalaciones y de los sistemas de seguridad existentes, con el detalle propio que conste en el proyecto de ejecución de obra, tanto las correspondientes a cada vivienda como las comunitarias.

– Descripción de los principales materiales y soluciones empleados en la construcción y el correspondiente Certificado de Control de Calidad, en su caso.

– Los documentos que sustituyan, modifiquen o amplíen el DET como resultado de incidencias producidas.

2. Las instrucciones de uso y mantenimiento conformarán el manual de uso y mantenimiento, redactado por Técnico competente. El manual podrá distinguir entre las instrucciones genéricas de uso y mantenimiento que pueden considerarse comunes para cada tipología constructiva de edificio, y las instrucciones especificas del edificio de que se trate, por tener materiales o soluciones constructivas específicas de estos edificios, con especial énfasis de la estructura, cubierta, cierres exteriores, sistemas de evacuación e instalaciones.

Se indicarán el uso y funcionamiento de los componentes singulares del edificio y las operaciones de mantenimiento y revisión que razonablemente sean necesarias o recomendables para conservar el edificio en buen estado, con inclusión de su periodicidad.

Igualmente, deberá constar que los usos incorrectos y la no realización de las operaciones de mantenimiento y de revisión podrán implicar la pérdida de las garantías otorgadas a la edificación.

3. Las instrucciones para casos de emergencia o de siniestro, contemplarán como mínimo los de incendio, fuga de aguas, explosión, atrapamientos en ascensores, los de origen atmosférico (inundación, gran nevada y vendaval), movimientos importantes en la estructura sustentante, la caída de elementos al espacio exterior y accidentes en el interior del inmueble.

Se dispondrá la suficiente documentación gráfica para reflejar en ella la situación de los locales de control de las instalaciones, la de los armarios con las llaves de corte y la de los elementos de actuación (extintores, mangueras, alarmas, etc…), así como los esquemas de los paneles de control de las instalaciones, cuando se considere conveniente, con las secuencias de corte en el caso de emergencia. Esta documentación gráfica se referirá a los servicios comunes y a cada unidad ocupacional, debiendo cada usuario disponer y conocer los propios de su vivienda.

Se concretará para cada caso los siguientes aspectos:

– Evaluación de la importancia.
– Requerimiento o no de ayuda exterior.
– Datos para avisos o llamadas de emergencia y como mínimo n.º de teléfono de bomberos, de policía y de ambulancias.
– Recomendaciones de corte de suministros o bloqueos.
– Recomendaciones de evacuación.
– Recomendaciones especiales para acceso de los servicios de emergencia.
– Recomendaciones de cierre de accesos u otras

4. La documentación del DET deberá estar contenida en una o varias cajas dimensionadas para documentos de formato UNE A4. Sobre cada una de las cajas se fijarán unas etiquetas indicadoras.

Artículo 8. *El archivo de documentos.*

1. El archivo de documentos estará formado por un archivador de hojas de formato UNE A4 en cuyo interior deberá figurar una nota con instrucciones sobre la forma de archivar la documentación y un índice numerativo de los documentos que incluye. En el archivo constarán los siguientes documentos:

– Las licencias a que se refiere el art. 4.3.a).
– El certificado de control de calidad.
– El certificado final de la obra de construcción.
– Acta de recepción de la obra.
– La escritura pública de declaración de obra nueva.
– Los documentos acreditativos de garantía otorgada por el promotor que cubra la reparación de los defectos de la construcción y de los daños que se deriven directamente sobre el edificio.
– Los documentos de garantía de las instalaciones de las partes comunes del edificio.
– Las pólizas de seguros que afecten a la globalidad del edificio o a sus partes comunes.
– La escritura de división en régimen de propiedad horizontal y los estatutos de la comunidad de propietarios en su caso.
– Las cédulas de declaración de regímenes jurídicos especiales, de protección u otros tipos en su caso.
– Los documentos en los que consten las cargas reales existentes en el edificio, en su caso.
– Los documentos que complementen datos que deban figurar en el cuaderno de registro y que por su complejidad es preferible que se detallen independientemente.
– Los documentos acreditativos de las ayudas y los beneficios otorgados al edificio.
– Los documentos que justifiquen la realización de operaciones de reparación de mantenimiento y las de rehabilitación de carácter obligatorio, así como los informes resultantes de las inspecciones técnicas del edificio (ITE's).

2. Los documentos que figuren en el Archivo de Documentos serán originales o copias reconocidas de los originales por las personas que tienen a su cargo la custodia del Libro del Edificio.

Artículo 9. *Manuales de las viviendas.*

1. Los manuales de las viviendas serán los documentos que de forma individualizada recibirán cada propietario de cada una de las viviendas que compongan el edificio, formado por los siguientes apartados:

– Un manual de uso y funcionamiento de la vivienda en el que se indicarán las operaciones de mantenimiento y revisión que sean obligatorias realizar y aquellas que razonablemente sean recomendables para conservar la vivienda en buen estado y disponer en ella de una buena habitabilidad.

Las garantías y los manuales de funcionamiento de los equipos individuales que cada propietario o usuario de cada vivienda deba de disponer.

Un plano de planta de la vivienda a escala mínima 1:50.

Planos a escala por lo menos 1:100, de las plantas donde se dispongan elementos de uso privativo, como garajes, trasteros, etc., con indicación de los que corresponden a cada vivienda.

2. Estos documentos individualizados de cada vivienda, se conformarán como anejos independientes del resto de las partes y los documentos que componen el Libro del Edificio, y su entrega se realizará de forma individualizada e independientemente en el momento de la entrega de las llaves de cada vivienda y de la firma de escrituras.

Artículo 10. *Formalización del Libro del Edificio.*

1. La formalización del Libro del Edificio por parte del promotor deberá hacerse de la siguiente forma:

a) El capítulo de datos iniciales del cuaderno de registro deberá cumplimentarse totalmente. Los otros dos capítulos de este cuaderno y los registros de incidencias y de mantenimiento deberán dejarse en blanco.

b) En el archivo de documentos deberá incluirse toda la documentación relacionada en el capítulo de datos iniciales. La inclusión de estos documentos deberá estar firmada por el promotor.

c) El DET estará compuesto por todos los puntos mencionados en el art. 7 de este Decreto.

2. Cuando el adquiriente del edificio sea un único propietario, el promotor deberá entregar al mismo el Libro del Edificio en el acto de transmisión de la propiedad. En el caso de propiedad horizontal, cuando se constituya la comunidad de propietarios el promotor entregará el Libro a la persona que ostente el cargo de administrador de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal.

En cualquiera de los dos casos anteriores la persona a quien se entregue el Libro firmará su recepción. La formalización del Libro del Edificio deberá estar completamente actualizada en el momento de su entrega, y en todo caso deberá quedar constancia de la existencia de dicho libro en el cuerpo de la escritura de compraventa.

Cuando el edificio quede como propiedad del mismo promotor, la formalización del Libro deberá hacerse antes de transcurrir tres meses desde la finalización de las obras de construcción.

3. A partir del momento de la entrega, el adquiriente o el administrador de la comunidad de propietarios tendrá a su cargo el Libro del Edificio y será el responsable de llevarlo al día mediante las oportunas inscripciones y el archivo de la documentación que corresponda.

4. Todas las inscripciones en el cuaderno de registro y las incorporaciones de documentación en el archivo de documentos deberán estar firmadas por el propietario del edificio o, en su caso, por el administrador de la comunidad de propietarios.

5. Las inscripciones de incidencias y operaciones de mantenimiento en el cuaderno de registro deberán hacerse en el plazo de un mes después de haberse producido o ejecutado. Igualmente, la inclusión en el archivo de documentos y de la documentación que según el

art. 8.1 se debe guardar obligatoriamente, debe hacerse en el mismo plazo después de haberse obtenido.

Artículo 11. *Disponibilidad del Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio deberá estar a disposición de todos los copropietarios, así como, de otros usuarios del edificio, y de los representantes de la Administración que vigilen el cumplimiento de las disposiciones que lo regulan.

Artículo 12. *Características del Libro del Edificio.*

1. El Libro del Edificio compuesto por los documentos indicados en los artículos anteriores, se dispondrá en un soporte que unidos permitan su encarpetado a la vez que su protección.

2. La encuadernación del Libro del Edificio, sin incluir el Proyecto Final de Obra que ya tiene su encuadernación independiente, se organizará en una o varias carpetas, de tapas duras plastificadas, con una dimensión mínima capaz de contener documentos de formato UNE A4 (297 x 210 mm) y una dimensión máxima de 320 x 250 mm.

3. Su apertura se realizará en vertical, de forma que se pueda llegar hasta los 180.º sin daños ni desprendimientos, con al menos cuatro puntos de anclaje y permitiendo la ampliación o incorporación de nuevos documentos, así como el etiquetado y paginado.

4. Las carpetas interiormente se organizarán para contener archivadores y bolsas de plástico para documentos adheridos, unidos al igual que el resto de la documentación por cuatro puntos de anclaje, que permitan una fácil introducción de los documentos a contener.

5. Todas las carpetas, tanto las descritas anteriormente como las que contengan el Proyecto Final de Obra, quedarán suficientemente identificadas en la portada y en el lomo, mediante etiquetado o marcado que contenga al menos los siguientes datos:

– Nombre y número de la vía pública.
– Municipio.
– Número de referencia catastral.
– Número de volumen de los que componen el Libro.
– Título de la parte del Libro que contiene.

Artículo 13. *Ubicación del Libro del Edificio.*

1. Las carpetas que componen el Libro del Edificio se ubicarán en un armario de 0,50 m2 de superficie mínima en planta y de 1 m de altura. Estará constituido por materiales ignífugos y antihumedad, disponiendo de puertas dotadas de cerradura. En caso de ser un elemento móvil estará suficientemente anclado a elementos fijos del edificio, de forma que se impida su desplazamiento.

2. Este armario o espacio estará ubicado en una zona o espacio común del edificio, de fácil accesibilidad, evitando los cuartos húmedos o exclusivos de instalaciones.

Artículo 14. *Seguimiento Administrativo.*

1. El Gobierno Vasco a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales realizará el correspondiente seguimiento administrativo del desarrollo del presente Decreto y podrá realizar inspecciones para comprobar el cumplimiento del mismo.

2. De las inspecciones de este seguimiento administrativo se dejará constancia documental en el propio Libro del Edificio en el espacio reservado a tal efecto.

Artículo 15. *Modelos de documentos y normas de ejecución.*

Los modelos de documentos que conforman el Libro de Edificio serán aprobados por orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales. Asimismo se faculta al Consejero para dictar las normas necesarias para la ejecución del presente Decreto.

Disposición final.

1. Será preceptivo el cumplimiento de las prescripciones de este Decreto en todos los edificios de viviendas que obtengan el Certificado Final de Obra a partir de su entrada en vigor.

2. El presente Decreto entrará en vigor en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el BOPV.

Información relacionada

Téngase en cuenta que esta norma ha sido desarrollada por la Orden de 22 de octubre de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban los modelos de documentos que conforman el Libro del Edificio destinado a vivienda (BOPV N.º 230, de 25 de noviembre de 2003)

§ 21

Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 171, de 5 de septiembre de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2018-90444

El Estatuto de Autonomía del País Vasco determina en su artículo 10.31 la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

En el ejercicio de dicha competencia, por el Parlamento Vasco se procedió a la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que teniendo en cuenta que más del 70% del total del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a los 30 años, contempla entre los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi la orientación de las intervenciones en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales y de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental.

En este marco, el artículo 52 de la mencionada Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, determina que la acreditación de la adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan se realizará mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente. Señala que reglamentariamente se determinará la antigüedad de los edificios que se encuentran sometidos a la citada inspección técnica, así como el contenido y plazo de reiteración de la misma.

Además, el citado precepto crea el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán ser inscritas las inspecciones que se realicen, previendo también el desarrollo reglamentario de su contenido y funciones.

Este decreto tiene por objeto desarrollar reglamentariamente los preceptos de la citada ley así como clarificar la normativa anteriormente aprobada en esta materia a la luz de la experiencia y conocimientos adquiridos en su aplicación. Esta norma trata de regular de manera plena y racional el modo de elaboración de las inspecciones técnicas de los edificios de uso predominantemente residencial así como las exigencias que las mismas habrán de reunir.

Por tanto, esta norma es necesaria y proporcional puesto que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a las personas destinatarias para garantizar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la toma de decisiones de las personas y empresas.

El decreto consta de una parte expositiva, veinticuatro artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, tres disposiciones finales y dos anexos.

El Capítulo I establece, bajo la rúbrica de disposiciones generales, el objeto del presente Decreto, el ámbito de aplicación del mismo y las definiciones. En relación con el objeto se incorpora, además de lo anteriormente señalado, el deber de las personas propietarias de los edificios de disponer del Plan de Uso y Mantenimiento del edificio, documento que tiene por objeto que las personas propietarias de los edificios que por su antigüedad no se encuentran obligados a disponer de un Libro Edificio dispongan de una información mínima respecto a las operaciones que deben realizar para el correcto mantenimiento de su edificio.

El Capítulo II regula el alcance y objetivos de la inspección técnica de los edificios, así como el contenido y las actuaciones que comprende la misma. Consiste, principalmente, en la elaboración de un informe a partir de una inspección visual de los elementos comunes del edificio realizada por las personas habilitadas al efecto. El objetivo de ese informe consiste en dar a conocer cuáles son las lesiones y deterioros que sufre la edificación, evaluar los daños en función de su gravedad, y elaborar un plan de intervención, en su caso, llegando a identificar y clasificar el tipo de intervención entre los cinco grados que se proponen.

El Capítulo III se refiere a las personas que intervienen en la realización de la inspección técnica de los edificios, esto es, las personas obligadas a realizar dichas inspecciones que son las personas propietarias de los edificios, y a las personas que bien como profesionales independientes o bien integradas en entidades que, previa petición de la propiedad del edificio, se encuentran habilitadas para realizar dichas inspecciones.

El Capítulo IV fija el plazo para la presentación de la inspección técnica de los edificios ante el ayuntamiento correspondiente y los efectos derivados de la inspección técnica de los edificios, disponiendo las obligaciones derivadas para la propiedad y la labor de los ayuntamientos en orden a su cumplimiento.

El Capítulo V regula el Plan de Uso y Mantenimiento que posibilitará conocer las reparaciones necesarias para la puesta a punto del edificio, así como la definición de un procedimiento programado de mantenimiento y conservación del edificio a impulsar por las y los propietarios. La disposición de este documento habrá de acreditarse ante el ayuntamiento correspondiente en el plazo de tres meses tras la presentación ante la autoridad local del informe de la inspección técnica de los edificios o, en su caso, junto al Certificado de Subsanación.

El Capítulo VI establece que corresponde a los ayuntamientos efectuar el seguimiento y gestión de las actuaciones, según el grado de intervención exigido, que se deriven de las inspecciones en las que se señale la necesidad de acometer, obras de reparación, conservación o rehabilitación.

Finalmente, el Capítulo VII regula el Registro de Inspección Técnica de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi como base que contendrá los datos necesarios para identificar el inmueble, incluyendo además de la dirección postal, las coordenadas Universal Tranverse Mercator (en adelante UTM) del portal, la fecha de construcción del edificio, los datos que se consideren relevantes para su caracterización, y la relación de inspecciones realizadas junto con el contenido del informe y el dictamen resultante.

En las Disposiciones Adicionales se establece que los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la inspección técnica de los edificios con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, independientemente de la edad del edificio. Asimismo, se contempla la posibilidad de realizar convenios con colegios y asociaciones profesionales.

La Disposición Transitoria señala la periodicidad de los informes de inspección técnica de los edificios que se han presentado ante los ayuntamientos en el momento de la entrada en vigor de la presente norma.

La Disposición Derogatoria Única deroga el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las Disposiciones Finales regulan la modificación del Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda a fin de que contemple de forma correcta la denominación del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi; la facultad para aprobar normas de desarrollo del Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario, y la entrada en vigor de la norma.

Los anexos contemplan los requisitos que deben cumplir las personas que se encuentran habilitadas para realizar la inspección técnica de los edificios y el modelo de comunicación que se debe suscribir para acreditar que se dispone del Plan de Uso y Mantenimiento.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en los artículos 19 a 21 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de agosto de 2012.

En su virtud, de acuerdo con el Dictamen n.º 109/2018 de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 24 de julio de 2018,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de los edificios de uso predominantemente residencial en la Comunidad Autónoma del País Vasco, contribuyendo así a garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

2. Se regula el deber de las personas propietarias de los edificios que deben realizar una inspección técnica de disponer del Plan de Uso y Mantenimiento del edificio.

3. Se regula el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito de aplicación del presente Decreto son los edificios de uso predominantemente residencial ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco que tengan una edad superior a cincuenta años a contar desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de la rehabilitación integral del edificio.

2. Quedan excluidos del ámbito de la presente norma los edificios de uso predominantemente residencial que hubieran sido objeto de una declaración de situación legal de ruina.

3. En ningún caso forma parte de la presente norma la verificación de aquellas instalaciones o elementos del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, o de producción de agua caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria tanto administrativa como técnica sobre las mismas.

Artículo 3. *Definiciones.*

A efectos de la aplicación del presente Decreto se establecen las siguientes definiciones:

a) Edificio de uso predominantemente residencial: aquellos edificios en los que su uso mayoritario sea destinado a vivienda, tales como viviendas unifamiliares, bifamiliares y adosados así como los de tipología residencial colectiva, entendiéndose estos por los compuestos por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

De igual manera, se entenderá por edificación de uso residencial aquella en la que su uso mayoritario sea el de alojamiento dotacional sin perjuicio de que simultáneamente pueda contener otros usos.

En ningún caso se considerará que un edificio tiene un uso predominantemente residencial cuando el uso mayoritario en el edificio distinto del uso de vivienda sea de tal entidad que se encuentre sometido a algún tipo de intervención por parte de las administraciones públicas como el régimen establecido para las actividades clasificadas, la inscripción en el Registro Industrial, en el Registro General de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco o el Registro General de Explotaciones Ganaderas u otros.

b) Portal: conjunto edificatorio que tiene un único código de localización NORA desde la aplicación de GeoEuskadi, Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de Euskadi.

c) Edad del edificio: el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de la construcción del edificio.

A efectos de determinar la edad del edificio se estará, por orden preferente, a los siguientes documentos: certificado final de obras o acta de recepción de obra; en su defecto, declaración de obra nueva, certificado catastral, licencia de primera ocupación; y en última instancia, la que figure en el catastro o en el censo de edificios.

En el supuesto de que el edificio hubiera sido objeto de una intervención de rehabilitación integral, se considerará como fecha de terminación total del edificio, a los efectos de calcular su edad, la fecha correspondiente a la licencia de primera ocupación del edificio tras su rehabilitación integral y, en su defecto, la del certificado final de obras.

En defecto de los documentos anteriores, la edad del edificio se podrá acreditar a través de cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.

d) Rehabilitación integral: toda intervención que como mínimo haya actuado, de forma simultánea, renovando o consolidando el sistema estructural, las fachadas, la cubierta, las redes comunes de saneamiento y abastecimiento de agua y las instalaciones propias.

e) Plan de uso y mantenimiento: documento que deben disponer las personas propietarias de los edificios que, por su antigüedad, se encuentren exentos de la obligación de disponer de un Libro de Edificio en los términos contemplados en el Decreto 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda o normativa que lo sustituya.

f) Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal el coste de las obras, incluidos los gastos financieros si los hubiera, se podrá repercutir a lo largo de distintas anualidades. Se entenderá que la carga es desproporcionada cuando la anualidad correspondiente a cada ejercicio, descontadas las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

A efectos del cálculo de los ajustes razonables, el diseño de las medidas de adecuación se corresponderá, como mínimo, a las condiciones de practicabilidad contempladas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre

condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

CAPÍTULO II

LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4. *Alcance y eficacia de la inspección técnica de los edificios.*

De acuerdo con el artículo 52.2 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, mediante la regulación establecida en el presente Decreto se implanta un sistema objetivo y unitario que permite tanto a las personas físicas o jurídicas propietarias de los edificios de uso predominantemente residencial, como a quienes hacen uso de ellos, o a las administraciones competentes, conocer los desperfectos y las deficiencias apreciadas en dichos edificios, sus posibles causas y las medidas recomendadas para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y su consolidación estructural, de manera que sea posible el uso efectivo del edificio según el destino que le es propio. Así mismo, permite estimar las condiciones de la envolvente del edificio y sus instalaciones desde la perspectiva de sus parámetros relacionados con la eficiencia energética, al objeto de evaluar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Artículo 5. *Objetivos de la inspección técnica de los edificios.*

Los objetivos de la inspección técnica de los edificios son los siguientes:

a) Identificar las lesiones y deterioros detectados visualmente durante la inspección, producidos por causas exteriores o interiores, vicios, fallos o falta de mantenimiento.

b) Realizar una pre-diagnosis de las posibles causas de las patologías observadas y del estado de conservación de los edificios.

c) Clasificar, por orden de gravedad, los males detectados y su interrelación.

d) Evaluar la importancia del daño y dictaminar sobre la necesidad de intervenir, y recomendar el tipo de intervención adecuado.

e) Determinar las condiciones de accesibilidad del edificio en sus accesos y comunicaciones interiores desde el portal hasta el acceso a las viviendas, de acuerdo con la normativa vigente.

f) Caracterizar los diversos elementos de la envolvente del edificio y sus instalaciones de calefacción y climatización a efectos de evaluar la eficiencia energética del edificio en lo que al uso representativo o característico del mismo se refiere.

Artículo 6. *La Inspección Técnica de los Edificios.*

1. La inspección técnica de los edificios estará constituida por un cuestionario previo a cumplimentar por la persona propietaria del edificio y por un informe realizado, a partir de una inspección visual, por la persona habilitada al efecto. Tanto el cuestionario como el informe resultante de la inspección técnica del edificio se generarán a través de la aplicación informática ITE-Inspección Técnica de los Edificios editada por el Gobierno Vasco y sus posteriores actualizaciones.

2. Las inspecciones técnicas de los edificios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

3. Se realizará una inspección técnica del edificio por cada portal que constituya el edificio.

4. La inspección técnica de los edificios comprenderá una inspección visual de la cubierta, de la cimentación, de la estructura, de las fachadas y de las redes comunes de suministro y evacuación de aguas, con el fin de conocer sus características constructivas, su estado y las patologías que puedan afectar al edificio.

La inspección incluirá una toma de datos de la envolvente del edificio y de las instalaciones al objeto de realizar un informe de evaluación de la eficiencia energética del mismo, e informar sobre las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

La muestra mínima de inspección se entiende referida al total del edificio así como a cada portal. Dicha muestra abarcará la totalidad de la planta baja, de la planta bajo cubierta y de las plantas en contacto con el terreno como semisótanos, sótanos, etc. En el resto de las plantas la muestra mínima será del 60% de las viviendas o locales de uso terciario que existieran en el conjunto de plantas a fin de que sea representativo para alcanzar el conocimiento efectivo de los elementos constructivos del edificio sometido a inspección. En todo caso, la citada muestra mínima del 60% incluirá al menos una vivienda o local por planta.

5. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no fueran suficientes para la calificación de las deficiencias detectadas, quien actúe como persona que realiza la inspección deberá trasladar a la persona propietaria del edificio la necesidad de realizar la apertura de catas para una toma de datos más exhaustiva del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

6. El coste de la inspección técnica de los edificios será a cuenta y cargo de la persona propietaria del edificio.

Artículo 7. *Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.*

1. En el informe de la inspección técnica de los edificios se acreditará que se ha efectuado la visita y revisión de los elementos objeto de análisis para la elaboración de la inspección técnica del edificio, y a tales efectos, la persona que realice la inspección técnica manifestará su opinión sobre los siguientes aspectos:

a) Las condiciones de conservación, seguridad, estanqueidad y de consolidación estructural del edificio, así como una estimación económica aproximada de la intervención a realizar.

b) La evaluación de las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y el Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios o normativa que los sustituya.

2. La emisión del informe que se realice deberá ajustarse a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en él se contengan.

Artículo 8. *Contenido del Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.*

1. El informe de la inspección técnica de los edificios deberá expresar con claridad la importancia y riesgo de los daños detectados y cuáles son, a juicio de la persona habilitada para realizar la inspección, los tipos de intervención necesarios.

2. El informe constará de dos partes, una en la que se reflejará la información obtenida del edificio y otra en la que se emitirá un dictamen respecto al estado de cada una de las cuestiones objeto de la inspección técnica de los edificios.

3. El informe de la Inspección Técnica de los Edificios deberá incluir la siguiente información:

a) Estado general de la cubierta, de la cimentación, de la estructura, de las fachadas, con especial atención a elementos tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, y de las redes comunes de abastecimiento y evacuación de aguas del edificio,

con la identificación de la existencia de materiales que (como por ejemplo el plomo, el amianto u otros) requieran una manipulación específica o incluso su retirada, en cumplimiento de la normativa vigente.

b) Información sobre la existencia, composición y documentación administrativa y técnica del resto de instalaciones del edificio.

c) Posibles causas de las lesiones o desperfectos detectados, diferenciando la patología de los sistemas o de los materiales utilizados, así como las medidas recomendadas (desalojo, apuntalamiento, revisión periódica, etc.).

d) Propuesta global de intervención, en la que se propondrá el personal que debe intervenir y se señalarán las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas, como consecuencia de inspecciones anteriores, si las hubiera.

f) Grado de ejecución y efectividad de las medidas incluidas en el Libro de Edificio o en el Plan de uso y mantenimiento cuando los mismos sean preceptivos conforme a la normativa de aplicación.

g) Naturaleza de los tipos de intervención, pudiendo ser ésta inmediata, muy urgente, urgente, necesaria a medio plazo o de mantenimiento, entendiendo por tales:

Grado 1. Inmediata: intervención a adoptar en un plazo máximo de 24 horas, acudiendo al órgano competente municipal para que adopte medidas en supuestos de confluencia de deterioros extremos, con riesgo de colapso del elemento y con riesgo inminente de daños a personas o bienes ajenos, y cuando sea necesario adoptar medidas de seguridad como apuntalar, desalojar, cerrar el acceso a una zona del edificio, montar bandejas de seguridad para evitar desprendimientos, etc.

Grado 2. Muy urgente: intervención asociada a daños importantes de las partes del edificio o de sus elementos, que conllevan un riesgo a corto plazo para personas o bienes ajenos, pero para los que se considera que, por su estado de degradación, el plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación debe de ser de tres meses, independientemente de la necesidad o no de disponer de medios auxiliares de seguridad.

Grado 3. Urgente: intervención cuando se detectan deficiencias graves, que puedan llevar a la degradación del elemento o del sistema, de forma progresiva. El plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación es de doce meses.

Grado 4. Necesaria a medio plazo: a asociar con deficiencias puntuales, que no afectan al funcionamiento del sistema y que necesitan una actuación específica, ya que si no se corrigen puede degenerar en un proceso patológico de mayor envergadura. En este caso se pueden considerar las actuaciones que pueden aplazarse más de un año.

Grado 5. Mantenimiento: cuando no se han detectado lesiones, o cuando éstas por su levedad no entrañan riesgo aparentemente, ya que con un mantenimiento apropiado se pueden subsanar o detener su progresión, entendido este como el conjunto de operaciones y cuidados a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado.

h) Estimación de la necesidad de un proyecto técnico para acometer las intervenciones de reparación.

i) Plazo para la realización de las intervenciones.

j) La evaluación de las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

k) La evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

CAPÍTULO III

Agentes intervinientes

Artículo 9. *Obligación de realizar la Inspección Técnica de los Edificios.*

1. La obligación formal de someter los edificios a la inspección técnica de los edificios recae en las comunidades de vecinos titulares o, en defecto u omisión de actuación de aquellos, en las personas propietarias de los elementos privativos de edificios de viviendas, que podrán ser las personas físicas, jurídicas o administraciones públicas propietarias de las mismas.

2. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y a los efectos de cumplir los deberes dimanantes del presente Decreto, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de propiedad horizontal.

3. La realización de la inspección conlleva la presentación de copia del informe ante el ayuntamiento del término municipal en el que radique el inmueble, con el contenido y en la forma y plazo que se establecen en el presente Decreto.

4. Los ayuntamientos, en caso de no presentación de la inspección técnica de los edificios en el plazo establecido, podrán requerir a quien tenga la obligación para que en un plazo de dos meses presente el documento acreditativo de la realización de la inspección técnica de los edificios. Transcurrido dicho período sin dar cumplimiento al requerimiento y sin perjuicio de las medidas de carácter sancionador que pudiera adoptar, el ayuntamiento podrá actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la Inspección Técnica de los Edificios a costa de los obligados, conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. La persona que realiza la inspección accederá a las viviendas y a los diversos locales y dependencias del edificio que tenga uso privativo en el momento de efectuar la inspección, para posibilitar el examen de los elementos comunes del edificio que sea preciso revisar, en coherencia con lo dispuesto en la legislación vigente. Para ello las personas propietarias y las personas ocupantes facilitarán el acceso.

Artículo 10. *Personas habilitadas para la Inspección Técnica de los Edificios.*

1. La inspección técnica de los edificios será realizada por quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, bien de forma directa como profesional, o bien como técnica o técnico facultativo inspector perteneciente a una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación regulada por el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.

2. Las personas físicas y jurídicas habilitadas para la inspección técnica de los edificios deberán cumplir las condiciones y requisitos contemplados en el Anexo I del presente Decreto.

3. Sin perjuicio de lo anterior, la evaluación de la eficiencia energética del edificio se realizará por las personas técnicas competentes de acuerdo con la normativa de aplicación.

CAPÍTULO IV

Procedimiento de la Inspección Técnica de los Edificios

Artículo 11. *Plazos para la presentación de la inspección técnica de los edificios.*

1. La primera inspección técnica del edificio deberá presentarse ante el ayuntamiento dentro del año siguiente a aquél en el que el edificio cumpla cincuenta años, salvo en el caso de los edificios de uso residencial unifamiliar que no tengan fachada a vía o espacio de uso público que lo deberán presentar ante el ayuntamiento a requerimiento de este.

La obligación de presentar ante el ayuntamiento la inspección técnica del edificio quedará en suspenso en el caso de que el edificio sea objeto de un procedimiento de declaración de situación legal de ruina en trámite, quedando el edificio excluido del ámbito

de aplicación de esta norma en el supuesto de que dicho procedimiento culmine con una declaración de situación legal de ruina en los términos contemplados en el artículo 2 del presente Decreto.

2. La inspección técnica del edificio tendrá una periodicidad de diez años desde su presentación ante el ayuntamiento correspondiente, por lo que una vez transcurrido dicho plazo se procederá a la presentación de la documentación correspondiente a una nueva inspección, independientemente del motivo o circunstancia que haya motivado su presentación.

3. En el caso de que hayan transcurrido más de 6 meses desde la fecha de elaboración del informe de una inspección técnica del edificio, sin que haya sido presentado en el ayuntamiento, éste podrá exigir a la propiedad del edificio que aporte un nuevo informe actualizado.

4. Sin perjuicio del plazo establecido en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán requerir de forma anticipada la realización y presentación del informe de la inspección técnica de los edificios cuando el estado de conservación del edificio así lo justifique o cuando la inspección forme parte de un plan programado aprobado por el ayuntamiento a tales efectos.

Artículo 12. *Procedimiento para la realización de la Inspección Técnica de los Edificios.*

1. Las comunidades de vecinos o, en defecto u omisión de actuación de aquellos, las personas propietarias de los elementos privativos de edificios de viviendas procederán directamente a la contratación de la persona física o jurídica que debe realizar la inspección técnica del edificio.

2. Una vez recibido el informe de la inspección técnica del edificio, la persona obligada a realizar la inspección deberá llevar a cabo la contratación y ejecución de los trabajos necesarios para la reparación, sustitución, restauración o rehabilitación que sean precisos para completar las actuaciones que se califiquen como inmediatas, muy urgentes o urgentes así como las de conservación y mantenimiento que se consideren oportunas o recomendables, incluyendo el proyecto de ejecución si fuera preciso.

3. La persona obligada a realizar la inspección deberá conservar el informe de la inspección técnica del edificio emitido, así como la documentación correspondiente a las obras y reparaciones que se realicen derivadas de la inspección técnica, junto con los anteriores si los hubiera, e incluirlo en el registro específico del Libro del Edificio si se dispone del mismo, o en el Plan de uso y mantenimiento.

4. La persona obligada a realizar la inspección, directamente o por medio de su representante, presentará copia del informe resultante de la inspección técnica del edificio en el ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble.

5. Los ayuntamientos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 52, apartado 7, de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, efectuarán, de forma electrónica, la inscripción de las inspecciones técnicas de los edificios y de los certificados de subsanación presentados ante los mismos en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

El plazo para efectuar dicha inscripción será de tres meses desde la entrada de dichos documentos en el ayuntamiento.

6. La inscripción del informe de la inspección técnica del edificio en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi no surte efectos respecto al Registro de Certificados de Eficiencia Energética contemplado en el Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios o normativa que lo sustituya.

Artículo 13. *Edificios del patrimonio cultural vasco.*

En el caso de edificios de uso predominantemente residencial que se encuentren sometidos a la normativa en materia de patrimonio cultural vasco, el ayuntamiento correspondiente deberá comunicar el resultado de la inspección al departamento competente en materia de protección del patrimonio de la Diputación Foral del Territorio Histórico en el que se ubique el edificio. En dichas comunicaciones se tratará de utilizar el canal telemático, sin perjuicio de cualquier otro que se considere oportuno.

Artículo 14. *Obligaciones derivadas de la realización de la inspección técnica. Subsanación de deficiencias y plazos de inscripción en el Registro.*

1. Realizada la inspección técnica del edificio, cuando el tipo de la intervención que se derive de la misma sea de naturaleza de grado 1 –Inmediata– del artículo 8 de este Decreto, la persona que realiza la inspección deberá efectuar su comunicación inmediata, en el momento en que advierta riesgos de esa naturaleza, al ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el edificio de que se trate.

2. A la vista del contenido de los dictámenes que se presenten el ayuntamiento, de acuerdo a su marco competencial, podrá proceder a su revisión, evaluación y ejercicio de las facultades que le correspondan, pudiendo llegar a la adopción de las medidas cautelares, disciplinarias o de ejecución subsidiaria establecidas en la legislación vigente.

3. Las intervenciones que para cada caso se recojan como de necesaria realización, el plazo para su ejecución y la naturaleza de las mismas podrán ser priorizadas y graduadas por los servicios técnicos municipales en función del informe de la inspección técnica del edificio, de la experiencia de otras actuaciones y los objetivos urbanísticos definidos para el área en donde se ubique el inmueble.

4. Una vez terminadas las actuaciones ordenadas en los grados de intervención 1, 2 y 3 del artículo 8 del presente Decreto y al objeto de verificar su correcta ejecución, se presentará en el plazo máximo de tres meses en el ayuntamiento correspondiente el Certificado de Subsanación, firmado por personal técnico facultativo competente, de deficiencias detectadas en la inspección técnica del edificio correspondiente. El documento de subsanación se generará a través de la aplicación informática ITE-Inspección Técnica de los Edificios editada por el Gobierno Vasco.

Las obras que se deriven de la inspección técnica del edificio que no requieren proyecto técnico deberán ser supervisadas durante el transcurso de las mismas por el personal técnico que vaya a suscribir dicho certificado.

En todo caso, el ayuntamiento se reserva la posibilidad de realizar una inspección final del inmueble.

5. Los ayuntamientos inscribirán, de forma electrónica, el certificado de subsanación en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. El plazo para efectuar dicha inscripción será de tres meses desde la entrada de dichos documentos en el ayuntamiento.

6. En el caso de edificios de uso predominantemente residencial que se encuentren sometidos a la normativa en materia de patrimonio cultural vasco, las administraciones competentes para el control y seguimiento de la ejecución de las obras urgentes o necesarias serán el ayuntamiento y la Diputación Foral correspondiente, dentro de sus respectivas competencias, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa.

CAPÍTULO V

Plan de uso y mantenimiento

Artículo 15. *Plan de uso y mantenimiento.*

1. Las personas propietarias de aquellos edificios que a la fecha del informe de la inspección técnica de los edificios no dispongan de Libro del Edificio, deberán disponer de un Plan de uso y mantenimiento definido en el artículo 3 del presente Decreto.

2. En el Plan de uso y mantenimiento deberá constar:

– Un cuaderno de registro que contemple la información recogida para el registro de incidencias y de operaciones de mantenimiento y reparaciones en los artículos 5.2 y 6.2 y 6.3 del citado Decreto 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda o normativa que lo sustituya.

– Un documento de especificaciones técnicas que contemple la información recogida en los apartados 2 (instrucciones de uso y mantenimiento) y 3 (Instrucciones para casos de emergencia o de siniestro) del artículo 7 del mencionado Decreto 250/2003.

En orden a la elaboración del documento se deberán cumplimentar los modelos de documentos que conforman el Libro del Edificio destinado a vivienda aprobados por las

Órdenes de 22 de octubre de 2003 y 16 de junio de 2010 emitidas por el Consejero del departamento competente en materia de vivienda y, en su caso, por la posterior normativa que la sustituya.

3. El Plan de Uso y Mantenimiento deberá estar a disposición de todos las personas copropietarias, así como, de otras personas usuarias del edificio, y de los representantes de la Administración que vigilen el cumplimiento de las disposiciones que lo regulan. A tales efectos, la documentación que constituye el mismo deberá constar en papel y en formato digital.

Artículo 16. *Inscripciones en el Plan de Uso y Mantenimiento.*

1. La persona responsable de llevar al día el Plan de Uso y Mantenimiento, mediante las oportunas inscripciones y el archivo de la documentación que corresponda, es la persona propietaria o la persona que ejerce de administrador o administradora de la comunidad de propietarios. En todo caso, se podrán delegar estas actuaciones en aquellas personas que se contraten para realizar labores de mantenimiento técnico.

2. Todas las inscripciones en el cuaderno de registro deberán estar firmadas por la persona obligada a realizar la inspección o la persona que la represente.

3. Las inscripciones de incidencias y operaciones de mantenimiento en el cuaderno de registro deberán hacerse en el plazo de un mes después de haberse producido o ejecutado.

Artículo 17. *Procedimiento.*

1. Las personas propietarias de los edificios sometidos a inspección técnica de los edificios deberán acreditar ante el ayuntamiento, según modelo que se contempla en Anexo II del presente Decreto, que disponen del Plan de Uso y Mantenimiento.

2. Dicha acreditación se formalizará en el plazo de tres meses tras la presentación ante la autoridad local del informe de la inspección técnica de los edificios o, en su caso, junto al Certificado de Subsanación.

3. En cualquier caso y sin perjuicio del plazo establecido en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán requerir la presentación del documento que acredita disponer de dicho Plan de Uso y Mantenimiento.

CAPÍTULO VI

Incumplimientos y régimen sancionador

Artículo 18. *Incumplimiento en materia de inspección técnica del edificio.*

Será de aplicación lo establecido en el artículo 9.4 del presente Decreto en los casos de carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible o de la obligación de ejecutar las obras contenidas en dicha inspección dirigidas a eliminar los riesgos detectados, correspondientes a los grados de intervención 1, 2 y 3 dispuestos en el artículo 8, de acuerdo a lo establecido en los artículos 83, 84 y 90 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda sin perjuicio de lo establecido en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y demás normativa vigente. Los ayuntamientos, y de forma subsidiaria el Gobierno Vasco se reserva la capacidad inspectora para la verificación del cumplimiento de los aspectos antes referidos.

Artículo 19. *Régimen de inspección de las personas habilitadas para realizar Inspecciones Técnicas de los Edificios.*

El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco velará por el cumplimiento de los requisitos exigibles a las personas habilitadas para realizar la inspección técnica de los edificios.

CAPÍTULO VII

Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi

Artículo 20. *Naturaleza y adscripción del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.*

1. El Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de naturaleza de registro administrativo y sin personalidad jurídica propia, contiene las inspecciones técnicas de los edificios que se realicen conforme a lo dispuesto en el presente Decreto.

2. Sin perjuicio de que cada ayuntamiento constituya un registro de Inspección Técnica de los Edificios de su municipio, el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, queda adscrito al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

3. Los datos del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi estarán sometidos a la regulación contenida en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

Artículo 21. *Funciones del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.*

Las funciones del registro son las siguientes:

a) Tramitar y ordenar la inscripción, registro y depósito de los actos inscribibles de acuerdo con la legalidad vigente.

b) Servir de soporte al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa vigente en materia de acceso a la información y de participación pública.

c) La custodia y la conservación de la documentación depositada.

d) Garantizar el intercambio de información con el resto de las Administraciones Públicas.

Artículo 22. *Contenido del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.*

1. En el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi se anotan las inspecciones técnicas de los edificios realizadas así como los certificados de subsanación de las obras derivadas de las intervenciones fijadas en aquellas, clasificando los informes en función de si los trabajos a realizar son de adopción de medidas de seguridad inmediatas, de intervención muy urgente o urgente, de actuaciones necesarias a medio plazo, o de actuaciones de conservación y mantenimiento.

En el registro quedará constancia de los datos relativos a la fecha de presentación de la inspección técnica del edificio y del contenido de cada uno de los documentos de inspección técnica de los edificios en los que se hubiese realizado la inspección.

2. El citado registro se nutrirá de una base de datos en la que constará la información y documentación recibida de los ayuntamientos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 12.5 y 14.5 del presente Decreto.

3. El Registro recogerá, para cada inspección técnica del edificio, la siguiente información:

a) Dirección postal del edificio.

b) Referencia catastral.

c) Coordenadas UTM (según geo-localizador del Gobierno Vasco).

d) Fecha de construcción del edificio, y de no constar, año aproximado de su realización.

e) Fecha de rehabilitación integral.

f) Inspecciones técnicas del edificio realizadas.

g) En su caso, fecha de subsanación de las deficiencias detectadas en las inspecciones técnicas de los edificios que se hayan detectado.

h) Los datos básicos y las conclusiones de los dictámenes resultantes de las inspecciones técnicas de los edificios realizadas.

Artículo 23. *Acceso al Registro de Inspección Técnica de los Edificios.*

1. El acceso a la información obrante en el Registro será público y gratuito.
2. A través del registro se puede obtener información de la situación de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
3. El registro suministrará información de la situación de un edificio sometido a la inspección técnica concreto de forma exclusivamente telemática a través del portal electrónico donde se encuentre ubicado el registro.

Artículo 24. *Colaboración y Cooperación Institucional.*

1. Con el fin de poder llevar a efecto los objetivos contemplados en este Decreto, se desarrollará la necesaria colaboración Institucional con las administraciones públicas para la elaboración de una base de datos gráfica y alfanumérica de los edificios de su término municipal, incluyendo como mínimo:

a) Dirección postal de la edificación.
b) Referencia catastral.
c) Fecha de construcción de la edificación.
d) Fecha de finalización de obras de rehabilitación integral o general.
e) Régimen de protección (local, foral o autonómico), en su caso.

2. Asimismo a través de mecanismos de colaboración se determinarán los elementos necesarios para una gestión y explotación eficaz de los datos contemplados en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, incluida la implantación y seguimiento de la Inspección Técnica del Edificio, y ello con objeto de posibilitar que cada administración en el marco de sus competencias pueda adoptar decisiones sobre las políticas a desarrollar en el ámbito de la vivienda y la rehabilitación y regeneración urbana.

Disposición adicional primera. *Obligatoriedad de realizar la Inspección Técnica de los Edificios en caso de acogerse a ayudas públicas.*

Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la inspección técnica del edificio con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, independientemente de la edad del edificio. La inspección técnica del edificio deberá tener el sello de Registro de entrada en el ayuntamiento donde se ubique el inmueble, en cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición adicional segunda. *Convenios con colegios y asociaciones profesionales.*

1. Para impulsar y facilitar la realización de las inspecciones técnicas, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá firmar convenios de colaboración con los colegios y las asociaciones profesionales vinculados a la edificación.
2. Entre sus determinaciones, dichos convenios, incluirán previsiones sobre la formación de profesionales, mecanismos de seguimiento y control por parte de la Administración en relación con las actividades de colaboración ofrecidas por los colegios y las asociaciones profesionales mencionados y cuantos aspectos se consideren oportunos para llevar a cabo el desarrollo de la inspección del parque residencial edificado.

Disposición transitoria.

Los informes de inspección técnica de los edificios que a la entrada en vigor del presente Decreto se hubieran presentado ante el ayuntamiento en el que se ubique el inmueble tendrán una periodicidad de diez años que empezará a contar desde la mencionada fecha de presentación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11.4 del presente Decreto. Una vez transcurrido dicho plazo se procederá a la presentación de la documentación correspondiente a una nueva inspección.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.*

Se modifica el artículo 15, párrafo 2, apartado u) del Decreto 77/2017, de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda que queda redactado como sigue:

«u) La gestión del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.»

Disposición final segunda. *Desarrollo y aplicación.*

Se faculta a la Consejera o Consejero competente en materia de vivienda para aprobar las normas de desarrollo de este Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ANEXO I AL DECRETO 117/2018, DE 24 DE JULIO

Requisitos exigibles a las personas físicas y jurídicas para realizar Inspecciones Técnicas de los Edificios

1. Las personas físicas y jurídicas que vayan a desarrollar la inspección técnica de los edificios deben satisfacer los requisitos siguientes:

a) La o el técnico facultativo para realizar la inspección técnica de los edificios ostentará, como título habilitante el que se establece en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Asegurar su independencia, imparcialidad e integridad.

c) En caso de ser una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación, además de que la o el técnico facultativo que realice la inspección cumpla el requisito de los apartados anteriores, dicha entidad deberá cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, en el campo de actuación del estudio de terrenos y estado de conservación de los edificios, lo que implicará tener implantado un sistema de gestión de la calidad que defina los procedimientos de verificación que utiliza para realizar los informes y dictámenes, así como la capacidad, personal, medios y equipos adecuados para ello.

d) Tener un seguro de responsabilidad civil profesional conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 18/1997, de ejercicio de profesiones tituladas y colegios y consejos profesionales u otros instrumentos de garantía como avales o fianzas, adecuados a la asistencia técnica que presta.

2. Complementariamente a lo anterior, podrán acreditar de forma voluntaria la calidad de su sistema de gestión de la calidad mediante la evaluación o certificación de sus actividades, conforme con la norma UNE EN ISO/IEC 17020 o UNE EN ISO 9001-2008.

ANEXO II AL DECRETO 117/2018, DE 24 DE JULIO

Modelo de comunicación del plan de uso y mantenimiento

El presente documento debe presentarse en el plazo de tres meses desde la presentación del informe de la inspección técnica de los edificios o, en su caso, junto al Certificado de Subsanación, en el ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble. Don/Doña……., con DNI n.º ……., en su condición de persona técnica habilitada en virtud de la normativa vigente en materia de inspección técnica de los edificios, con domicilio social en C/……. …..n.º…….. código postal ……., localidad ……. y DNI/CIF ……. ……., teléfono ……. y dirección de correo electrónico ……. …….

DECLARA:

– Que he elaborado un Plan de Uso y Mantenimiento así como su correspondiente cuaderno de registro de operaciones de mantenimiento y reparación del edificio sito en la calle……. del municipio de ……., con la extensión y contenidos que se especifican en el Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– Que dicho Plan de Uso y Mantenimiento así como su correspondiente cuaderno de registro de operaciones de mantenimiento y reparación han sido entregados a la propiedad del citado inmueble recibiendo ésta dicho documento.

En ……., a ……. de ……. de 20…..

(Firma y sello)

Fdo.:..... Fdo.:.....

(Nombre y apellidos) (Nombre y apellidos)

Técnico Propiedad/ Presidente de la Comunidad de Propietarios

§ 22

Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 168, de 1 de septiembre de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2022-90284

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado, compartir las vivencias con familiares y amigos y un sinfín más, reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

En 1948, la vivienda es mencionada por primera vez en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, cuando en su artículo 25.1 se contempla que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

La Carta de los Derechos Fundamentales de la UE reconoce una serie de derechos personales, civiles, políticos, económicos y sociales de los ciudadanos y residentes de la UE, consagrándolos en el derecho comunitario. La Carta no contempla un derecho concreto a la vivienda, si bien existe un derecho importante a la ayuda en materia de vivienda, en concreto, el artículo 34.3 establece que con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales. La incorporación de esta Carta en el Tratado de Lisboa otorga rango de ley al «derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda» en toda la Europa comunitaria.

La Constitución Española contempla en su artículo 47 que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que 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. Añade que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

En el ejercicio de la competencia exclusiva que el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco atribuye a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, el Parlamento Vasco aprobó la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La citada norma prevé que los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, para que la vivienda reúna, entre otras cuestiones, las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de ordenación de la edificación y normativa técnica aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad.

Asimismo, la Ley 3/2015, de 18 de junio, determina que es competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.

La norma señala que se considera infravivienda toda edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en la normativa de aplicación y, a tales efectos, prevé que el ayuntamiento procederá a formular una declaración de inhabitabilidad cuando dichas condiciones no se cumplan.

En relación con esta cuestión, debe acudirse a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuanto que determina los requisitos básicos de la edificación que deben satisfacerse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes. Dichos requisitos se refieren a la funcionalidad (dimensiones de los espacios, dotación de las instalaciones, accesibilidad), a la seguridad (seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización), y a la habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico).

El Código Técnico de la Edificación, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» el 28 de marzo de 2006, y sus posteriores modificaciones configuran el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos. En concreto, determina los requisitos de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, ahorro de energía, protección contra el ruido y salubridad.

Por su parte, no existe en la Comunidad Autónoma del País Vasco una norma de ámbito autonómico que regule de forma exclusiva las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque sí se han ido recogiendo algunas condiciones mínimas de las viviendas y de los alojamientos dotacionales de forma sectorial, como por ejemplo en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Finalmente, en el ámbito municipal se han aprobado condiciones mínimas de habitabilidad en las Ordenanzas Municipales de Edificación de cada ayuntamiento.

Como consecuencia de lo anterior, resulta necesario unificar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, al mismo tiempo que se procede a atender el mandato de desarrollo reglamentario previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

La habitabilidad, en cuanto que se configura como una condición de un espacio que permite desarrollar a las personas que lo ocupan un proyecto de vida, se encuentra

vinculada a unos requisitos básicos de superficie y altura, confort térmico, equipamiento, salubridad, iluminación natural, accesibilidad, uso y mantenimiento, sin olvidar la flexibilidad o versatilidad para adaptar la vivienda a las distintas etapas de la vida, así como a las nuevas necesidades y formas de vida modernas.

Por lo tanto, con esta nueva normativa se posibilita la creación de espacios más versátiles, y flexibles que se adaptan a las circunstancias de cada unidad convivencial en el paso del tiempo, de forma que la distribución de la vivienda permita la diferente compartimentación de la misma.

Además, resulta indispensable en la sociedad en la que vivimos que la habitabilidad contemple también cuestiones relacionadas con la accesibilidad universal y la perspectiva de género.

En relación con la accesibilidad universal debe indicarse que en el ámbito de la Comunidad Autónoma se encuentra vigente la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, que tiene por objeto garantizar la accesibilidad del entorno urbano, de los espacios públicos, de los edificios, de los medios de transporte y de los sistemas de comunicación para su uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación o cualquier otra limitación psíquica o sensorial, de carácter temporal o permanente. En la normativa actualmente en vigor en esta materia se contemplan las condiciones de accesibilidad que deben respetar los edificios destinados a vivienda, así como la reserva de vivienda adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente.

Esta norma, además de hacer suyas las condiciones que para los edificios se contemplan en la normativa actualmente vigente, introduce con carácter general criterios y condiciones de accesibilidad que se deben cumplir en el interior de las viviendas, aunque estos no pertenezcan a la dotación de reserva de viviendas adaptadas obligatoria por ley, en orden a facilitar que las personas con discapacidad sobrevenida puedan seguir disfrutando de una vivienda digna, adecuada y accesible.

Asimismo, se persigue mediante la aprobación de esta norma la incorporación efectiva de la perspectiva de género en el diseño de las nuevas viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco, a fin de que todas las personas que vayan a habitar en las mismas lo hagan en condiciones de igualdad en relación con los espacios que las componen y las actividades que desarrollan.

Por último, bajo determinadas circunstancias, se posibilita que los nuevos proyectos que se desarrollen para la implantación de edificios de uso residencial o aquellos de rehabilitación que se lleven a cabo, una vez entre en vigor esta norma, conviertan la habitabilidad en uno de los elementos clave que fomentará la innovación y la calidad arquitectónica en el sector de la construcción y de la edificación residencial.

Esta norma establece las condiciones de emplazamiento de forma que la vivienda resultante sea digna y en armonía con el entorno y el medio ambiente, permita su utilización, mantenimiento y disfrute en unas condiciones económicas proporcionadas.

Por tanto, esta norma es necesaria y proporcional puesto que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a las personas destinatarias para garantizar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la toma de decisiones de las personas titulares de las viviendas, de las Administraciones Públicas y de las empresas del sector.

El Decreto consta de una parte expositiva, dieciocho artículos, una disposición adicional, cuatro disposiciones transitorias, tres disposiciones derogatorias, seis disposiciones finales y cuatro anexos.

El capítulo I establece, bajo la rúbrica de disposiciones generales, el objeto del presente Decreto que no es otro que fijar las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Entre otras determinaciones relevantes, este primer capítulo en su artículo sexto, incorpora las disposiciones necesarias para la coordinación de las condiciones mínimas de habitabilidad, el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas. Se establece, además, que en aras precisamente de favorecer las

condiciones de habitabilidad de las viviendas, en las edificaciones de uso predominante residencial, se contemplen los espacios exteriores abiertos, como los balcones, logias, terrazas y tendederos entre otros, sin que los mismos contabilicen o computen a efectos de la edificabilidad hasta un máximo de diez metros cuadrados construidos por vivienda o alojamiento dotacional. Asimismo, en el anexo relativo a las definiciones vienen definidos los conceptos «superficie útil computable» y «superficie construida computable» que clarifica los diferentes supuestos que se tienen en cuenta a la hora de calcular el cómputo a efectos de edificabilidad, entre las que destaca la previsión de que en viviendas de protección pública la superficie útil de los espacios exteriores abiertos tales como balcones, terrazas, logias o tendederos no computará a los efectos de la calificación de vivienda de protección pública.

Asimismo, es objeto de la norma determinar las normas de diseño que deben respetar los alojamientos dotacionales y las viviendas de protección pública, estas últimas a los efectos de su calificación.

El término alojamientos dotacionales fue introducido por primera vez en el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Así en la Disposición Adicional Tercera de ese mismo Decreto se recogieron las normas de diseño de los alojamientos dotacionales. Por aquel entonces, se entendieron dichas normas de diseño como una serie de condiciones que los alojamientos dotacionales tenían que cumplir, pero que incluían tanto lo que esta norma entiende como condiciones mínimas de habitabilidad, como otros tipos de condiciones distintas. En ese sentido, la presente norma cambia el concepto de normas de diseño, de forma que estas ya no engloban las condiciones mínimas de habitabilidad y separa estas últimas de las normas de diseño, que a efectos de esta norma serán entendidas como aquellos condicionantes que no sean susceptibles de una declaración de inhabitabilidad. Todo ello en aras de facilitar la mayor compresión de los condicionantes que puedan ser susceptibles de una declaración de inhabitabilidad, por incumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

En relación con las normas de diseño de las viviendas de protección oficial, el Anexo IV del Decreto, relativo a definiciones, inserta el término «calificación de protección pública», entendida esta como la declaración administrativa que verifica que el proyecto de edificación de una vivienda de protección pública, aparte de cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad comunes a todas las viviendas (Anexo I), cumple también con las normas de diseño (Anexo II) y demás normativa vigente en materia de vivienda protegida.

Dicha definición respeta y va acorde con lo dispuesto anteriormente en el artículo 5 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, ya que señalaba que las viviendas de protección oficial tenían que reunir las características técnicas que para las mismas se establecieran en las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial.

En relación con lo anterior, el capítulo II regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas en general, con independencia de que se trate de viviendas de promoción pública o privada, libre o protegida, puesto que el denominador común es garantizar a las personas usuarias de las viviendas ubicadas en esta Comunidad Autónoma unas condiciones dignas para el correcto desarrollo de su proyecto de vida.

La norma establece también como parte de las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda, medidas o condiciones que deben adoptarse en los edificios que albergan esas viviendas, puesto que es un elemento que no se puede disociar de aquellas en cuanto que no puede considerarse habitable una vivienda ubicada en un edificio que no atiende a unas condiciones mínimas de seguridad estructural, salubridad y accesibilidad.

La norma establece que todas las viviendas de la Comunidad Autónoma del País Vasco –salvo las viviendas colaborativas–, así como las obras de rehabilitación que sobre las mismas se hagan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo I del presente Decreto.

No obstante, consciente la norma de que el parque de viviendas de la Comunidad Autónoma del País Vasco se caracteriza por su antigüedad y los problemas asociados, como la falta de accesibilidad o de eficiencia energética, extremo que dificulta que las mismas puedan adecuarse a los requisitos de la normativa actual, se establece un régimen transitorio para las viviendas construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto,

a las que se les exigirá que se ajusten a la licencia previamente concedida, y que, en caso de no disponer de licencia, se ajustarán a las condiciones mínimas de habitabilidad que se determinarán en función de la normativa del año de construcción de la vivienda. Asimismo, se establece un régimen transitorio para la aplicación de la normativa respecto de los alojamientos dotacionales.

En consonancia con lo anterior, la norma también prevé un supuesto referente a viviendas y alojamientos dotacionales, a los que, aun siendo construidos con posterioridad al Decreto, se les aplicará la normativa anterior. Es el supuesto de aquellas viviendas y alojamientos cuya licencia de obras fuera solicitada con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto, todo ello en aras de facilitar la mejor transición de la situación anterior a la nueva regulación.

Por el contrario, para las actuaciones de rehabilitación de viviendas y alojamientos afectados por la transitoriedad de esta norma, se establece que las mismas deberán estar dirigidas a alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad del Anexo I de esta norma. Con ello la norma persigue que la totalidad de viviendas de la Comunidad del País Vasco se adapte a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto; y, transitoriamente, se aplica un régimen alternativo a aquellas viviendas que no pudieran cumplirlas. Pero, la norma no olvida dicho objetivo y las obras de rehabilitación son también clarificadoras en ese sentido, en cuanto que la primera opción de estas siempre estará encaminada a cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto.

Al mismo tiempo, conociendo la situación del parque actual de viviendas antes señalado y los esfuerzos que se vienen realizando en relación con el fomento de la sostenibilidad y la innovación en el sector de la construcción, la norma habilita un instrumento para que en determinados casos pueda acordarse la exención de alguno de los requisitos que en relación con la habitabilidad se establecen en la misma.

El capítulo III regula la declaración de inhabitabilidad como el instrumento del que dispone el ayuntamiento, entidad competente señalada a tal efecto por la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, para poder intervenir en los casos en los que una vivienda o un alojamiento dotacional no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad que le resulten de aplicación.

En ese sentido, aparte de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto, la norma faculta a los ayuntamientos para que, a través de ordenanzas municipales, establezcan las condiciones de habitabilidad más exigentes que las establecidas en el Decreto, salvo en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de protección oficial y las normas de diseño de estas y de los alojamientos dotacionales.

No obstante, de cara a una hipotética declaración de inhabitabilidad, la norma hace una diferenciación en cuanto al incumplimiento de este Decreto y el incumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas municipales. De forma que, cuando se trate del incumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto, el ayuntamiento procederá a la declaración de inhabitabilidad, en conformidad con lo dispuesto en lo dispuesto en el artículo 60.3 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Mientras que, si se trata de la vulneración de las normas de habitabilidad que los ayuntamientos reglamentariamente determinen, estos podrán igualmente declarar la inhabitabilidad de las viviendas o alojamientos dotacionales.

Finalmente, el capítulo IV señala que corresponde al ayuntamiento de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, fiscalizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque subsidiariamente dicha responsabilidad puede recaer en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Asimismo, considerando que en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda se contemplan, entre otras, infracciones referidas a la infravivienda, el uso inadecuado de la vivienda y las condiciones de habitabilidad, la norma señala que el incumplimiento de lo establecido en esta norma dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la citada ley.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en los artículos 19 a 21 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la

Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de agosto de 2012.

En su virtud, oída la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 28 de junio de 2022, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este Decreto tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios de uso predominantemente residencial que los albergan, para garantizar que sean dignas, adecuadas y accesibles.

2. Asimismo, es objeto de esta norma determinar las normas de diseño que deben respetar los alojamientos dotacionales y las viviendas de protección pública. En el caso de las últimas, únicamente a efectos de su calificación de protección pública.

Artículo 2. *Definiciones.*

A efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran en el mismo deben utilizarse conforme al significado que establece para cada uno de ellos el Anexo IV de esta norma.

Artículo 3. *Principios de las condiciones mínimas de habitabilidad.*

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad que deben respetar las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se regulan en la presente norma se fundamentan en los siguientes principios generales:

a) Principio de sostenibilidad social en relación con la adecuación en razón a su tamaño para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.

b) Principio de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres en relación con la accesibilidad, así como respecto a su disposición, instalaciones y equipamiento.

c) Principio de versatilidad para su adecuación a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda.

d) Principio de vivienda salubre en relación con la iluminación y ventilación.

e) Principio de sostenibilidad medioambiental en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones de CO_2, confort térmico, protección contra el ruido, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.

2. Asimismo, los principios que rigen las condiciones mínimas de habitabilidad que deben respetar las viviendas y alojamientos dotacionales cuando sean objeto de rehabilitación son los siguientes:

a) Principio de no empeoramiento, por el cual la reforma que se propone no puede empeorar las condiciones y requisitos de habitabilidad preexistentes, incluido cuando la rehabilitación que se propone comporta la división de la vivienda existente.

b) Principio de proporcionalidad, relativo a la relación entre el alcance de la intervención exigida y la mejora que esta conlleva sobre las condiciones mínimas de habitabilidad, sin que el requisito exigido pueda suponer un coste no proporcionado a la mejora en la habitabilidad o que la haga inviable económicamente.

c) Principio de no intervención, por el cual la intervención parcial sobre el edificio o la vivienda no debe comportar la intervención sobre la totalidad.

d) Principio de incompatibilidad, cuando el requisito establecido es de imposible cumplimiento porque una parte o la totalidad del edificio está sometido a algún régimen de catalogación o protección.

Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad de este Decreto resultan de aplicación a todas las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como a los edificios que las albergan, sean de promoción pública o privada, libre o protegida.

2. Las normas de diseño establecidas en el presente Decreto serán de aplicación para las viviendas de protección pública a los efectos de su calificación de protección pública y a los alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Las edificaciones con usos residenciales, protegidas conforme a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o incluidas en un catálogo de protección de los previstos en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como las que disponiendo de viviendas se encuentren protegidas por cualquier normativa sectorial, atenderán a las condiciones de habitabilidad previstas en el presente Decreto adaptando las mismas a su propio régimen de protección.

Artículo 5. *Obligaciones de las personas propietarias y usuarias de viviendas y alojamientos dotacionales.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de viviendas o alojamientos dotacionales, tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas en el presente Decreto para su habitabilidad.

2. Para satisfacer esta condición las personas propietarias de los edificios deberán realizar en el edificio los trabajos y las obras precisas para su conservación o mejora, bien a través de las disposiciones contempladas en el Libro del Edificio regulado en el Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda, o en defecto del mismo, mediante las actuaciones señaladas en el Plan de Uso y Mantenimiento regulado en el Decreto 117/2018, de 24 de julio, sobre la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Son obligaciones de las personas usuarias, sean o no propietarias, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos, de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento contenidas en la documentación establecida en el punto anterior.

4. La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de su función social. Las personas usuarias, sean o no propietarias, de las viviendas y alojamientos dotacionales deben adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones de sobreocupación.

5. La vivienda o alojamiento incurrirá en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes:

a) Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.

b) Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 35 metros cuadrados útiles de superficie.

c) Una vivienda con 3 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 50 metros cuadrados útiles de superficie.

d) Una vivienda con 4 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 60 metros cuadrados útiles de superficie.

e) Una vivienda con 5 o más personas residentes en ella, dispondrá de una superficie útil mayor o igual a la resultante de aplicar la siguiente fórmula $S \geq 20+(10xN)$, donde N es el número de personas y S es la superficie útil mínima necesaria de la vivienda, incurriendo en caso de incumplir esta condición en una situación de sobreocupación de la vivienda.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

6. En el caso de que el edificio de alojamientos dotacionales o viviendas colaborativas disponga de servicios comunes conforme a las previsiones del apartado I-C.2.4 del Anexo I, se reducirán en 5 metros cuadrados las superficies requeridas en el apartado anterior.

Artículo 6. *Coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas.*

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el presente Decreto son de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas y sus correspondientes ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

2. Los Ayuntamientos podrán, a través de sus ordenanzas edificatorias, exigir condiciones de habitabilidad más exigentes que las establecidas en el presente Decreto. No obstante, en ningún caso podrán alterarse en ningún sentido por medio de ordenanzas municipales las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I ni las normas de diseño del Anexo II del presente Decreto cuando se trate de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales.

3. Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas y en suelo urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo I de esta norma. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de edificación de los citados instrumentos de planeamiento urbanístico.

4. En el caso de áreas en las que sea obligatoria la aprobación de Planes Especiales serán estos los que incluyan las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables conforme a las previsiones contempladas en esta norma.

5. Al objeto de favorecer la habitabilidad de las viviendas, en los edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable establecido en el planeamiento urbanístico, incluirá los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, de tal forma que no tendrán consideración a efectos de cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m^2 por vivienda o alojamiento.

6. El cumplimiento o justificación de las condiciones señaladas en la presente norma se recogerá en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo contempladas en este artículo.

CAPÍTULO II

Condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño

Artículo 7. *Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales.*

1. Todas las viviendas y alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios que las albergan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I del presente Decreto, excepto en el caso de las viviendas colaborativas que, por sus características, deberán cumplir, con independencia de su régimen de uso y propiedad, las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales.

2. Asimismo, las actuaciones de rehabilitación que se hagan sobre las viviendas y alojamientos dotacionales a los que hace referencia el apartado anterior deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I del presente Decreto.

3. No obstante, las viviendas y alojamientos dotacionales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma, se regirán según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de este Decreto.

Artículo 8. *Contenido de los proyectos edificatorios a efectos de cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.*

1. A efectos de justificar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en esta norma, los documentos técnicos necesarios para la edificación de nueva planta o la rehabilitación de viviendas deberán dar cumplimiento a las previsiones contempladas en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya, especialmente en lo que se refiere al contenido de los mismos.

2. En todo caso, y en lo que se refiere al cumplimiento de esta norma, dichos documentos deberán incorporar a efectos de solicitar la correspondiente licencia municipal de obras la información referenciada en el Anexo III.

Artículo 9. *Normas de diseño de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales.*

1. Las viviendas de protección pública, a los solos efectos de obtener la calificación de protección pública, deberán cumplir con las normas de diseño del Anexo II de este Decreto.

2. Las personas que soliciten dicha calificación, deberán incorporar en los proyectos edificatorios lo dispuesto en el Anexo III del presente Decreto.

3. Asimismo, el Anexo II establece las normas de diseño de los alojamientos dotacionales.

Artículo 10. *Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño.*

1. El ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá, en los supuestos señalados en el apartado siguiente, y a instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Asimismo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el caso de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales promovidos por el mismo.

2. Los supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad son los siguientes:

a) Viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en esta norma, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente.

b) Viviendas fruto de proyectos con carácter innovador, tanto de rehabilitación integral de edificios existentes destinados a uso residencial como de construcción de edificios de nueva planta destinados a uso residencial.

3. En ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico de la Edificación y de las condiciones fijadas en esta norma respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales.

4. Se considerará que un proyecto tiene carácter innovador cuando esté incorporado a algún programa de investigación, desarrollo e innovación de carácter oficial avalado por la comunidad científica, el ámbito académico, las instituciones europeas u otros programas públicos de I+D+i o cuando resulte de una licitación pública con intervención de jurado ajustada a la normativa de contratación del sector público, tipo concurso de ideas, concurso de proyectos o similar, cuyo objeto fuera específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.

5. El ayuntamiento correspondiente podrá, previa justificación de la exención por el solicitante y con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras, resolver que se excepciona del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. No obstante, dicha resolución no vinculará a la calificación de protección pública que debe emitir el órgano

competente en materia de vivienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6. Los solicitantes de la exención deberán indicar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados, la justificación de los motivos de exención alegados, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención y las medidas sustitutivas de los elementos exceptuados a adoptar. Asimismo, la justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).

CAPÍTULO III

Declaración de inhabitabilidad

Artículo 11. *Infravivienda.*

Se considerará infravivienda toda edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad en los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 12. *Declaración de inhabitabilidad.*

La declaración de inhabitabilidad es el acto administrativo en virtud del cual se acredita que una vivienda o alojamiento dotacional no es apta para ser destinada a residencia humana, por incumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas tanto en este Decreto como en las ordenanzas municipales establecidas al efecto. Estas últimas de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2 de este Decreto.

Artículo 13. *Supuestos de declaración de inhabitabilidad.*

1. En conformidad con lo establecido en el artículo 60.3 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, cuando se trate de un supuesto de infravivienda por incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente Decreto, el ayuntamiento en cuyo término municipal se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional, procederá a la declaración de inhabitabilidad de dicha vivienda.

2. Asimismo, el ayuntamiento en cuyo término municipal se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá declarar inhabitables las viviendas o alojamientos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La utilización de una vivienda o alojamiento supone un peligro para la seguridad o salud de las personas.

b) Se incumplen las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente determinen las ordenanzas municipales.

3. Se considerará que la utilización de una vivienda o alojamiento supone un peligro para la seguridad o salud de las personas, a efectos de lo contemplado en este artículo, cuando se incumplan las condiciones de salubridad. Entendido como tal, la existencia de humedades en piezas habitables que puedan ser perjudiciales, la defectuosa disposición de las redes interiores de suministros de agua y desagües y cualesquiera otras que produzcan daño o riesgo para la salud de los moradores del inmueble.

Artículo 14. *Procedimiento para la declaración de inhabitabilidad.*

1. Cuando la Administración Municipal tenga conocimiento de alguno de los supuestos de inhabitabilidad señalados en el artículo anterior, de oficio, a través de las competencias de inspección que le corresponden, o bien, a instancia de los interesados o mediante denuncia de los ciudadanos, podrá iniciar un expediente de declaración de inhabitabilidad.

2. Si el procedimiento se inicia a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que estos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa la declaración de inhabitabilidad y la relación de los moradores,

cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

3. A dicho escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por persona técnica competente, conforme a lo contemplado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el que se justifique la causa de instar la declaración de inhabitabilidad y se acredite asimismo si en el momento de la petición la vivienda reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos municipales, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

5. Cuando en el informe técnico presentado por los interesados se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente.

6. Concluso el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva. Dicha propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal. En cualquier caso, la resolución que se pronuncie sobre la inhabitabilidad de la vivienda no podrá exceder el plazo de seis meses desde que se inició el procedimiento.

7. La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Declarar la vivienda inhabitable provisionalmente, en el caso de que la situación inhabitabilidad fuera subsanable.

b) Declarar la vivienda inhabitable definitivamente.

c) Declarar que no se dan supuestos de inhabitabilidad en la vivienda.

8. La resolución del ayuntamiento que declare la inhabitabilidad provisional establecerá los condicionantes necesarios para que la vivienda o alojamiento recupere la habitabilidad; y, otorgará un plazo máximo, en función de cada caso, para que los interesados puedan cumplir tales condiciones.

9. El ayuntamiento comprobará si se han adoptado las medidas contempladas en la declaración de inhabitabilidad provisional en el plazo concedido, bien mediante la documentación aportada por la persona responsable de adoptar dichas medidas, bien mediante la realización de una visita a la vivienda o alojamiento.

10. En el caso de que la acreditación de la adopción de las medidas se realice mediante documentación a presentar por la persona obligada, la misma deberá contener, al menos, un informe suscrito por una persona técnica competente, conforme a lo contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

11. Una vez que el ayuntamiento, conforme a los dos apartados anteriores, compruebe que la vivienda o alojamiento dotacional se ajusta a las condiciones de habitabilidad contempladas en esta norma, emitirá una resolución que dejará sin efecto la declaración de inhabitabilidad provisional y permitirá en su caso la ocupación de la vivienda.

12. No obstante, en caso de que transcurra el plazo estipulado en la resolución municipal, sin que el interesado haya llevado a cabo las actuaciones solicitadas, el órgano competente del ayuntamiento, previo informe justificando la falta de condiciones necesarias para recuperar la habitabilidad, emitirá nueva resolución en la que declarará la inhabitabilidad de manera definitiva.

13. La declaración de inhabitabilidad, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes, con prioridad de las de fomento, rehabilitación y ayuda, para que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, o

declaración, en su caso, de ruina e incluso expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de la función social. Se respetará, en todo caso, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda en los términos de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y normativa que se dicte en su desarrollo.

14. Las viviendas o alojamientos declaradas provisionalmente inhabitables como regla general podrán seguir siendo habitadas hasta la resolución del ayuntamiento que las declare inhabitables definitivamente. No obstante, en caso de que exista riesgo inminente para la integridad de las personas que habitan en las mismas, el ayuntamiento, desde el primer momento en que tenga constancia del riesgo, deberá suspender cautelarmente su uso, con anterioridad a la declaración de inhabitabilidad provisional e incluso con anterioridad al inicio del expediente administrativo, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 56.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 15. *Contenido de la declaración de inhabitabilidad.*

La declaración de inhabitabilidad tiene que especificar como mínimo los siguientes datos:

a) Los datos identificativos de la dirección y ubicación de la vivienda.

b) Los datos identificativos de la persona o personas titulares de la vivienda.

c) En su caso, los datos identificativos de la persona o personas responsables de la situación que ha generado la declaración de inhabitabilidad.

d) Las razones que justifican la declaración de inhabitabilidad.

e) En el caso de la inhabitabilidad provisional, las medidas a adoptar para la reversión de la situación de inhabitabilidad, el plazo otorgado y los datos identificativos de la persona responsable de llevar a cabo las citadas medidas.

CAPÍTULO IV

Responsabilidad y régimen sancionador

Artículo 16. *Seguimiento y control del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.*

El cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad reguladas en la presente norma será fiscalizado por el ayuntamiento en cuyo término municipal se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional, y, subsidiariamente, por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 17. *Cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales.*

1. El cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas podrá acreditarse mediante informe redactado por persona técnica competente, conforme a lo contemplado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en base a los aspectos recogidos en el anexo correspondiente del presente Decreto o en la resolución de calificación de la vivienda cuando se trate de vivienda de protección pública.

2. El informe de inspección técnica del edificio (ITE), y en su caso el certificado de subsanación de deficiencias, realizados y registrados en los términos contemplados en el Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrá acreditar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda en lo que se refiere a la conservación, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural.

Artículo 18. *Régimen sancionador.*

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Decreto dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda o norma que la sustituya.

Disposición adicional.

Aquellas viviendas que incorporen espacios de trabajo y se consideren como viviendas productivas podrán ser calificadas como Vivienda de Protección Pública de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de esta norma. Asimismo, dichas viviendas podrán ser adjudicadas preferentemente a aquellas personas demandantes de vivienda debidamente inscritas en el registro de Etxebide, que desempeñen una actividad profesional compatible con el uso de vivienda y que soliciten expresamente este tipo de vivienda, todo ello dentro del marco establecido por el Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda o normativa que lo sustituya.

Disposición transitoria primera.

1. Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo.

2. Por otro lado, se mantiene la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este este Decreto. No obstante, si existiera incompatibilidad entre el cumplimiento íntegro de la presente norma y de dicho planeamiento, prevalecerá el cumplimiento del presente Decreto a excepción del apartado A-I.A.2 del Anexo I, pudiendo acogerse al artículo 10.1 para un cumplimiento parcial del presente Decreto, compatible con el planeamiento previamente aprobado, y sin necesidad de que tal posibilidad de exención se contemple en el mismo.

Disposición transitoria segunda.

1. Se entenderá que cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad aquellas viviendas que cumpliendo con los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural dispongan de la pertinente licencia municipal con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

No obstante, aquellas viviendas que no dispongan de licencia conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, deberán reunir los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural y, además, cumplirán la normativa vigente en función del año de construcción de aquellas. Concretamente, el régimen de dichas viviendas será el siguiente:

a) Aquellas viviendas construidas con anterioridad al 1 de marzo de 1944 deberán cumplir con las disposiciones de Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

b) Aquellas viviendas construidas desde el 1 de marzo de 1944 hasta el 31 de diciembre de 2002 deberán cumplir con las condiciones establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, y se encuentren en buen estado de conservación.

c) Aquellas viviendas construidas desde el 1 de enero de 2003 hasta la entrada en vigor de la presente norma deberán cumplir con las disposiciones de los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente, y Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas).

2. Los alojamientos dotacionales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto y el edificio que los alberga se considerarán habitables cuando además de disponer de licencia urbanística cumplan con la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en los aspectos que hacen referencia a sus condiciones constructivas y de diseño.

3. Las obras de rehabilitación que se lleven a cabo en viviendas y alojamientos dotacionales a los que hacen referencia los apartados anteriores, deberán cumplir las

modificaciones que resulten necesarias para que el inmueble adquiera o mejore aquellas condiciones que lo acreditan como apto para desempeñar el uso de vivienda, ya sea como vivienda aislada o formando parte de un edificio, debiendo encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad contempladas en el Anexo I de este Decreto.

4. Excepcionalmente, cuando dicha rehabilitación no se pudiera realizar de acuerdo con el Anexo I, se estará a lo dispuesto en las determinaciones del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda y el edificio que la alberga. Y, en caso de que por limitación de altura, superficies o imposibilidad de apertura de nuevos huecos de iluminación no se pueda cumplir ninguna de las anteriores, se adoptarán soluciones para que, al menos, las viviendas se encuentren en buen estado de uso y conservación cumpliendo los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural.

Disposición transitoria tercera.

En el caso de los edificios destinados a uso residencial de nueva planta y los edificios objeto de rehabilitación con destino a uso de vivienda o alojamientos dotacionales cuya licencia de obras se haya solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma se ejecutarán conforme a las previsiones de la licencia concedida con arreglo a la normativa en vigor en el momento de la solicitud.

Disposición transitoria cuarta.

Las promociones de vivienda de protección pública cuyas personas públicas o privadas titulares hayan solicitado u obtenido la calificación provisional de las citadas promociones con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto tramitarán la calificación definitiva conforme a lo previsto en la normativa anterior al presente reglamento y vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional.

Disposición derogatoria primera.

Se deroga la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo sobre características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Disposición derogatoria segunda.

Se derogan el Anexo III y el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Disposición derogatoria tercera.

Se deroga la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Disposición final primera.

Los ayuntamientos deberán, en el plazo de tres años, acomodar las ordenanzas edificatorias municipales a las previsiones contempladas en esta norma.

Disposición final segunda.

Se modifica el artículo 10.2.1 del Anexo III del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, que queda redactado en los siguientes términos:

«En las viviendas que se desarrollen en más de una planta, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de una plataforma elevadora».

Disposición final tercera.

Se modifica el artículo 10.2.1 del Anexo III del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, que queda redactado en los siguientes términos:

«El pasillo tendrá una anchura mínima en todos sus puntos de 1,00 m.».

Disposición final cuarta.

Las referencias hechas a los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se entenderán hechas al Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Concretamente, la normativa que contiene referencias al Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, es, entre otras, la siguiente:

a) Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.

b) Decreto 61/2009, de 10 de marzo, de tercera modificación del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el Programa de Vivienda Vacía, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler/Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A.

c) Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

d) Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

e) Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

f) Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

g) Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda.

Disposición final quinta. *Desarrollo y aplicación.*

Se faculta a la Consejera o Consejero competente en materia de vivienda para aprobar las normas de desarrollo de este Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

ANEXO I

Condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales

I-A. El edificio.

I-A.1 Condiciones de seguridad.

Todos los espacios y elementos comunes, incluidas las escaleras, en todas las plantas del edificio, serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial adecuada en orden a garantizar la percepción de seguridad.

Los accesos al interior del edificio se situarán a menos de 2 m de profundidad con respecto al cerramiento de planta baja y evitarán la generación de recovecos.

Los portales de acceso presentarán una configuración espacial clara y regular.

Se evitará en todos los espacios comunes la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio. En caso de que existan este tipo de ángulos o esquinas, se deberá disponer de espejos u otros sistemas visuales para garantizar una correcta visibilidad de los espacios.

Todos los espacios comunes deberán disponer de una iluminación adecuada y deberán contar con encendido automático.

Cuando los huecos de iluminación o ventilación de la fachada de un edificio estén situados a una altura exterior menor de 2 m desde la cota inferior del hueco hasta la cota exterior de la rasante, dispondrán de sistemas de seguridad contra el intrusismo.

Los ascensores dispondrán de sistemas o mecanismos de seguridad en el acceso desde y hasta el garaje, para evitar problemas de intrusión en el edificio o en las viviendas.

Se deberá disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios y de la señalización de los medios de evacuación que se indican en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya. El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, deben cumplir lo establecido en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que le sea de aplicación. Así mismo, para edificios de más de 28 m de altura, se deberá disponer de un plan de autoprotección y evacuación del edificio.

I-A.2 Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación.

El diseño del edificio se realizará de forma que garantice el cumplimiento de las condiciones de soleamiento que se contemplan en este Anexo para las viviendas y alojamientos dotacionales.

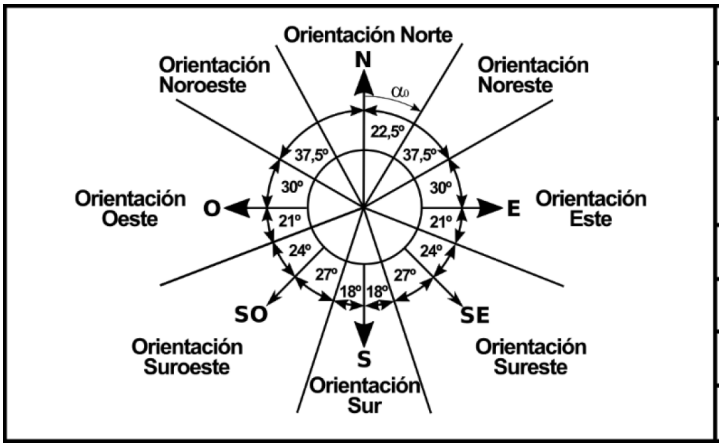
Esta condición se tendrá en cuenta en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento recogidos en el artículo 6 de la presente norma y en el diseño de las viviendas para que éstas puedan ajustarse a las condiciones contempladas en el apartado I-B.2 «Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación», de este Anexo.

Los edificios se planificarán y diseñarán de forma que se garantice un correcto soleamiento de las viviendas, por ello no se admitirán diseños de viviendas en las que todas sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación noroeste, norte y noreste.

Se consideran, a afectos de esta norma, áreas de convivencia o privacidad los espacios de estar, estar-comedor, estar-cocina-comedor y habitaciones.

Las viviendas deberán diseñarse de forma que al menos un 30% de superficie de las fachadas de sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación distinta a la orientación noroeste, norte y noreste, asegurando un soleamiento mínimo en al menos una de las citadas estancias.

Para ello, se divide el arco solar en los sectores siguientes:



Norte	$\alpha_\omega < 22{,}5 \quad \alpha_\omega \geq 337{,}5$
Noreste	$22{,}5 \leq \alpha_\omega < 60$
Este	$60 \leq \alpha_\omega < 111$
Sureste	$111 \leq \alpha_\omega < 162$
Sur	$162 \leq \alpha_\omega < 198$
Suroeste	$198 \leq \alpha_\omega < 249$
Oeste	$249 \leq \alpha_\omega < 300$
Noroeste	$300 \leq \alpha_\omega < 337{,}5$

La orientación del edificio y la de sus fachadas permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tenga un ángulo alfa (el formado por el norte geográfico y el normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones Este, Sureste, Sur, Suroeste y Oeste.

La separación de los edificios con fachadas orientadas al, Sureste, Sur, Suroeste, permitirá que las estancias de las viviendas que den a dicha orientación se dispongan de forma que se consiga un soleamiento mínimo superior a dos horas en el solsticio de invierno, destinándose preferentemente a áreas de convivencia.

Se permitirá que se construyan viviendas en situación de semisótano siempre y cuando, el estar, estar-comedor, estar-comedor-cocina, cocina y habitaciones se ventilen e iluminen a través de fachada al exterior de altura completa, tomando como altura completa de fachada la altura interior libre entre suelo y techo acabados de la vivienda, y la vivienda cumpla los requisitos de vivienda exterior y el resto de condiciones de este decreto.

La iluminación o ventilación de las viviendas podrá resolverse a través de un patio que es una zona sin techar situada en el interior de un edificio.

El patio puede estar rodeado por tapias que lo separen de otros patios vecinos o de la vía pública, o rodeado completamente por el resto de piezas del mismo edificio.

Se accederá a los patios desde un elemento común, o en el caso de que el derecho de uso lo tenga la vivienda, desde la misma.

Cuando un edificio resuelva la iluminación o ventilación de la vivienda a través de patio, éste se clasificará, a efectos de habitabilidad, en alguna de las siguientes categorías:

Patio de manzana:

El patio de manzana cumplirá como mínimo las condiciones de patio de luces.

Cuando el ángulo entre fachadas sea inferior a 90° y en las fachadas haya huecos que se enfrenten directamente se cumplirá lo establecido en este apartado para los patios de luces.

A efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas a la vivienda exterior, el patio de manzana al que se orienta la vivienda tendrá la consideración de espacio exterior cuando se cumplan las siguientes condiciones:

– Dispondrá de una superficie mínima de 225 m^2.

– En él se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro tangente a cada hueco considerado.

– La distancia, medida en perpendicular al hueco considerado y desde este hasta el edificio opuesto, será mayor o igual a la altura desde el nivel del piso de la vivienda hasta la línea de coronación del edificio opuesto.

Patio abierto a fachada:

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

– Cuando la profundidad del retranqueo sea inferior a 1,50 m no se podrán abrir huecos en los planos laterales.

– Cuando la profundidad del retranqueo este comprendida entre 1,50 y 3,00 m la longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura del patio, con un mínimo de 3,00 m.

– Cuando la profundidad del retranqueo sea mayor o igual que 3,00 m la longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura del patio y, en cualquier caso, igual o mayor que la profundidad.

Para que un patio abierto a fachada tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser menor o igual que 2/3 de la longitud del frente abierto o inferior a 1,50 m.

Cuando el ángulo entre fachadas sea inferior a 90° y en las fachadas haya huecos que se enfrenten directamente se cumplirá lo establecido en este apartado para los patios de luces.

Patio de parcela:

Los patios de parcela abiertos, integrados en un patio de manzana, deberán cumplir las condiciones de patio abierto a fachada y patio de manzana que correspondan, en función de los espacios que a ellos ventilen.

Patio de luces:

Las dimensiones de estos patios estarán definidas, de acuerdo a la siguiente tabla, por el diámetro del círculo inscrito exigible, libre de obstáculos, en función del uso de los espacios que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos espacios y la coronación del patio. En cualquier caso, la superficie del patio que ilumine y ventile espacios para dormir o cocinar será como mínimo de 12 y 9 m^2 respectivamente.

Diámetro del círculo mínimo inscrito en el patio de luces en función del uso del espacio o tipo de vivienda:

– Viviendas unifamiliares con patio independiente: Ø ≥ 3 m
– Viviendas en altura o con patio compartido:

- Cocina-Comedor (K+C): Ø ≥ 2/3 H ≥ 3 m
- Habitación, cocina: Ø ≥ 1/3 H ≥ 3 m
- Escaleras, Tendedero, Aseos: Ø ≥ 3/20 H ≥ 2 m

Los patios cerrados en su perímetro podrán cubrirse siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua de forma natural. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los patios, siendo como mínimo superior al 10% de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie del patio y la parte transparente de los lucernarios, libres de estructura, será siempre superior a 2/3 de la superficie del lucernario.

En el caso de que se cubran los patios cerrados en su perímetro, únicamente podrán dar a dichos patios los espacios para aseo, para cocinar y para dormir. En ningún caso, podrán dar a estos patios cubiertos los espacios para estar, estar-comedor o estar-comedor-cocina.

A efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas a la vivienda exterior, el patio de luces al que se orienta la vivienda tendrá la consideración de espacio exterior cuando reúna los requisitos exigidos para los patios de manzana.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

Escalera: La escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, preferentemente a través de fachadas o patios y en su defecto con iluminación natural diurna cenital, y con luz artificial complementaria de encendido automático en cada planta.

a) Iluminación a través de fachadas o patios.

La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta en la que exista una vivienda será de 1 m^2, pudiendo reducirse la destinada a ventilación a 1/3 de la misma.

La iluminación no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado.

b) Iluminación cenital.

Será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro. El ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10% de la superficie del lucero o 1/20 de la superficie del recinto.

El hueco central tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera.

Las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

I-A.3 Condiciones de acceso y de accesibilidad

Acceso: Todo edificio de viviendas colectivas, unifamiliares o adosadas, incluidas sus parcelas, contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

El acceso al edificio se realizará a través de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y el CTE-DB SUA-9 o normativas que los sustituyan. Dicho itinerario deberá estar debidamente señalizado, con iluminación artificial nocturna de encendido automático al movimiento de las personas en función de su configuración.

Se asegurará que el edificio dispone de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal para acceder a cada una de las viviendas que conforman los mismos.

El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada a cada una de las viviendas desde el exterior del edificio con dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los dispositivos de llamada serán anti-vandálicos.

Portal: En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro en el plano del suelo.

Las viviendas y los espacios para los usos vinculados a la mismas tendrán un acceso independiente desde el portal.

Desde este último se podrá también dar acceso a los espacios destinados a otros usos permitidos por el planeamiento.

Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas a las viviendas, se habilitará un itinerario peatonal accesible independiente.

La puerta de acceso al edificio deberá tener partes transparentes para visualizar el interior y el exterior de al menos el 75% de su superficie. Estas partes transparentes se deberán ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura. La puerta de acceso al edificio podrá disponer de sistemas que permitan su apertura automática, siempre que se garantice al mismo tiempo su apertura de forma manual.

Espacios comunes de circulación: Los elementos de comunicación entre las distintas plantas (escaleras y ascensor) permitirán el acceso directo a la totalidad de las viviendas.

Los anejos (trasteros y garajes) y los locales o cuartos comunes de la edificación contarán con acceso desde los espacios comunes de circulación. Al menos un elemento de comunicación vertical entre las distintas plantas (ascensor) permitirá el acceso directo a la totalidad de los anejos.

Cuando las escaleras no accedan a sótanos de garaje, las de salida de emergencia de éstos accederán directamente al exterior.

Los itinerarios de comunicación deben ser, hasta la vivienda o anejo, accesibles y seguros, sin recovecos o con medidas que garanticen la seguridad.

La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio permitirán el paso horizontal de un prisma de 200 x 80 x 75 cm.

La altura libre de las zonas comunes de circulación será como mínimo de 2,40 m que podrán reducirse puntualmente en 20 cm para pasos críticos de elementos de estructura o instalaciones.

Acceso a cubierta: En caso de edificios de vivienda colectiva, el acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se dispondrá desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave. Deberá tener las dimensiones de 1,00 m x 1,00 m, suficientes para el acceso de una persona, herramientas y materiales para realizar el mantenimiento. Como mínimo será mediante una escala fija, escamoteable o solución equivalente.

Escaleras: Las escaleras no tendrán recovecos para que sean seguras o, en su caso, deberán disponer de espejos u otros sistemas visuales para que se visibilicen los espacios correctamente, y de una luz adecuada de encendido automático.

Las escaleras contarán con señalización de cada planta en la propia escalera. Cuando la escalera esté separada o compartimentada del distribuidor de viviendas, las puertas contarán con óculo de vidrio o parte transparente que permita inscribir un círculo de 30 cm de diámetro. La parte transparente de la puerta se deberá ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura.

Ascensor: Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes (garajes, trasteros y otras dependencias anejas de uso comunitario), en todas sus plantas, de forma independiente y segura para todas las personas.

La dotación de ascensores dispondrá de puertas de rellano y de cabina con una superficie transparente del 30% situada entre 0,70 m y 1,70 m de altura o, en su defecto, sistemas alternativos que permitan la detección de personas tanto del interior de cabina hacia el exterior como del exterior hacia el interior de la cabina del ascensor.

Siempre se dispondrá de ascensores que, como mínimo, cumplan los requisitos de accesibilidad de cabina 1,40 m de fondo por 1,10 m de ancho (capacidad de 8 personas). En el supuesto de que la entrada y salida se sitúen en distinta dirección se señalizará debidamente y dispondrá de unas medidas mínimas de 1,50 m, x 1,50 m.

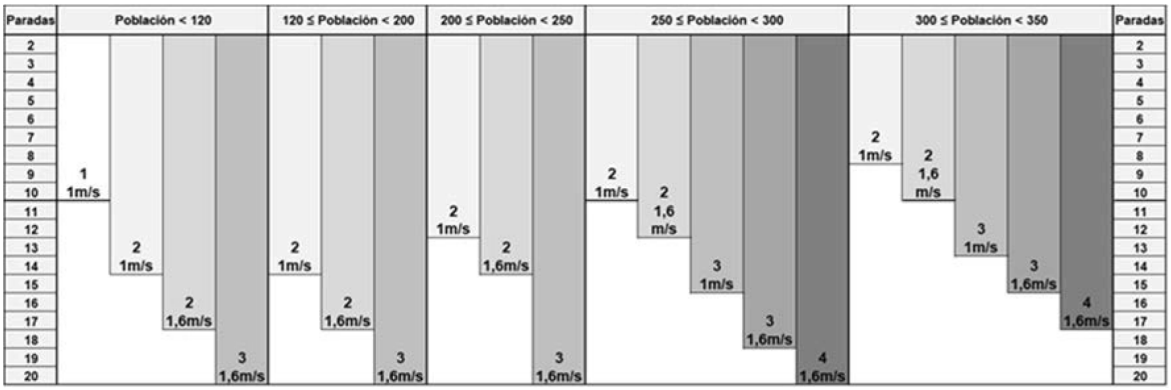
La dotación de ascensores dará adecuado servicio a todas las viviendas y su número irá en función del tráfico de personas previsto.

Como mínimo se dispondrá de un ascensor que dé servicio a las viviendas con una velocidad mínima de traslación de 1m/s.

A partir de 120 ocupantes u once paradas (no computando a estos efectos las plantas de ocupación nula) será necesario disponer de dos o más ascensores.

En estos casos, se deberá prever de forma suficiente el número, capacidad y ubicación de los ascensores, de forma que el tiempo de espera que una persona debe realizar frente al ascensor para poder viajar en él no supere 110 segundos, considerando una capacidad de carga del 10% de la población del edificio a transportar en 5 minutos a lo largo de toda la altura del edificio incluido sótanos de garaje y excluyendo las plantas de ocupación nula.

La siguiente matriz (basada en ascensores accesibles de 8 personas, 1100 x 1400 mm) permite seleccionar, en función de la población del edificio (ocupación) y el n.º de paradas (no computando a estos efectos las plantas de ocupación nula), la solución mínima de elevación:



La ocupación se estimará según la relación de personas por m^2 establecidas según usos en el apartado 2. Cálculo de la ocupación (Tabla 2.1. Densidades de ocupación), del DB SI-3, del Código Técnico de la Edificación.

Se instalará ascensor de emergencia en las plantas cuya altura de evacuación exceda de 28 m, según el DB-SI del Código Técnico de la Edificación, capaz de realizar un viaje completo (entre la última planta y la planta baja, sin contar los sótanos de garajes) en un máximo de 60 segundos. Esto implica que el ascensor tenga una velocidad como mínimo de 1,6 m/s.

I-A.4 Condiciones de equipamiento.

Los edificios dispondrán del siguiente equipamiento:

– Buzones accesibles.

– Cuarto de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1,5 m x 2 m en alguna zona común de edificio para útiles de limpieza con punto de consumo de agua y sumidero.

– Un local para guarda de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida. Se reservará una superficie suficiente para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos específicos y en su defecto será capaz de albergar como mínimo a 1,5 bicicletas por unidad de vivienda, 1 silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda y 1 producto de apoyo para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades de vivienda.

El acceso a este local se realizará desde la zona de portal, podrá tener acceso directo e independiente desde el exterior, siempre y cuando el local se sitúe contiguo al portal y permita el acceso al mismo desde su interior. El local podrá ubicarse en plantas bajo rasante cuando se encuentre comunicado de manera directa a través de ascensor desde el portal.

El local dispondrá de acometida de agua y desagüe y la totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

– Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables desde las zonas comunes del edificio.

– Cuando el edificio esté dotado de calefacción central, la sala de calderas estará impermeabilizada, y estará embaldosada con plaqueta antideslizante y dispondrá de sumideros con pendiente hacia ellos.

I-A.5 Trasteros.

En los edificios de uso residencial vivienda podrán existir espacios destinados a trastero, diferenciándose aquellos vinculados registralmente a las viviendas y destinados a las personas que residen en el propio edificio de aquellos no vinculados que puedan ser utilizados por personas distintas a las anteriores.

En el caso de los espacios de trasteros para las personas que residen en el edificio de viviendas y vinculados a las mismas, se admitirán además de los trasteros en local independiente, aquellos recintos anexos a las viviendas destinados a uso exclusivo de trastero que no se puedan incorporar a las viviendas y que tengan acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio o bien desde una plaza de aparcamiento (en el caso de que ambos elementos sean vinculados registralmente).

Siempre que el acceso al trastero sea por plaza de garaje, ambos elementos estarán vinculados entre sí, y ambos a la misma vivienda.

La superficie del trastero será mayor de 3 m^2 y la distancia mínima entre dos caras opuestas de cualquier elemento vertical que atraviese el volumen del trastero, como pilares o conductos de evacuación y los paramentos verticales de cierre será de 0,80 m., permitiendo en algún punto del interior del trastero inscribir un círculo de 1,20 m.

La superficie de iluminación exterior, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m del nivel del suelo interior. Los trasteros dispondrán de ventilación para evitar que se produzcan condensaciones en su interior.

La altura libre mínima será de 1,50 m y en la zona de acceso será mayor o igual a 2,20 m. La totalidad de paramentos estarán revestidos y se dispondrá rótulo identificativo exterior.

Todos los trasteros contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

I-A.6 Aparcamientos.

Cuando por condicionantes urbanísticos el perfil edificatorio obligue a construir en un edificio destinado a viviendas plantas bajo rasante en las que existan aparcamientos colectivos, estos tendrán acceso independiente que cumplirá las exigencias de los apartados I-A.1 «Condiciones de seguridad» y I-A.3 «Condiciones de acceso y de accesibilidad» de este anexo.

En todo caso, cuando en el edificio existan garajes vinculados a las viviendas y destinados a ser utilizados por las personas que habitan en el edificio, éstas tendrán un acceso directo al aparcamiento a través de zonas comunes servidas por ascensor en todas las plantas del aparcamiento colectivo.

La iluminación de los aparcamientos colectivos será preferentemente mediante luz natural. La iluminación artificial será con leds y de encendido automático. Se colocarán sistemas que faciliten la visibilidad en los cruces con poca visibilidad y en rampas de doble sentido.

Los aparcamientos comunitarios se deberán equipar con preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

La anchura mínima en todo el recorrido de acceso rodado a todo garaje será de 5 m, excepto en garajes de más de ochenta plazas, donde ésta no será inferior a 6 m o tendrá dos accesos independientes de 5 m (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera exterior en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m y una pendiente del 5% como máximo.

La entrada de garajes dispondrá de puerta automática con llave de acceso y dispositivo de accionamiento a distancia.

La anchura mínima de las rampas interiores será de 5 m, con la misma excepción y condiciones que las señaladas anteriormente.

Cuando el aparcamiento sea inferior a 30 plazas se admitirán rampas de 3 m de anchura bidireccionales equipadas con equipos de señalización semafórica interior o dos rampas unidireccionales de sentido único independientes de 3 m.

Cuando existan rampas del garaje, estas tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%. Las rampas de garaje podrán ser cubiertas.

El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m como mínimo. Se dispondrán espejos en los cambios de giro.

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45.º, serán de 4 m; en caso de aparcamiento en batería a 90.º serán de 5 m.

El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se podrá realizar mediante giros de 3 m de anchura y radios al eje mayores de 4,50 m.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato por cada veinte plazas o fracción. El espacio horizontal de espera tendrá un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.

La altura mínima libre de los aparcamientos será de 2,20 m en todos los casos y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m en una profundidad máxima de 0,60 m.

Las parcelas de aparcamiento tendrán una superficie horizontal (con pendiente máxima del 5%), cuyas dimensiones mínimas serán de 2,30 m x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 30 cm por cada cierre lateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares o un obstáculo fijo similar en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre lateral, debiendo incrementarse el ancho de la plaza en 30 cm. Las ampliaciones referidas según su situación no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna.

En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.

Las plazas destinadas a personas con discapacidad cumplirán lo que establece el Decreto 68/2000, de 11 de abril, o normativas que lo sustituya. Las plazas de aparcamiento adaptadas se ubicarán preferentemente próximas al núcleo de comunicación de la vivienda y conjuntamente con el trastero si lo dispone.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

En los muros de garaje que exista recogida de agua el revestimiento será desmontable.

La ventilación de los aparcamientos, independiente de la de los locales de cualquier otro uso, será de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o Normativa que los sustituya.

I-B. La vivienda.

I-B.1. Condiciones de seguridad.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior sin el consentimiento de las personas que habitan en la misma. Estos dispositivos no podrán generar problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior de la misma, con posibilidad de reconocimiento visual y apertura desde el interior. En caso de que la vivienda se deba adaptar a personas con discapacidad este último constará de dos dispositivos de reconocimiento visual, uno se colocará a una altura de entre 0,90 m y 1,20 m, y otro se dispondrá a una altura de 1,50 m.

Las viviendas en planta baja cuyos huecos puedan ser accesibles desde el exterior, dispondrán de sistemas anti-intrusión específicos.

I-B.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.

La vivienda cumplirá las condiciones de vivienda exterior según la definición establecida en el Anexo IV y las condiciones que se establecen para el diseño de las viviendas en el apartado I-A.2 «Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación», de este Anexo.

La vivienda contará preferentemente con doble orientación dando prioridad a las siguientes orientaciones:

– Espacio para estar (salón, comedor, estar): Orientación Sur.
– Espacios de habitación (habitaciones): Orientación Oeste.
– Espacio para cocinar (cocina): Orientación Este.
– Otros espacios: Norte.

No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al Norte, Noroeste o Noreste.

La vivienda será proyectada y construida de forma que disponga de las siguientes condiciones de iluminación natural y ventilación:

1. Los estrangulamientos que se produzcan en el interior de las estancias para alcanzar un hueco de fachada, tendrán hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a 3/4 de la anchura del estrangulamiento, con una profundidad máxima de estrechamiento de 1,20 m.

2. Tanto el espacio para estar como las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior.

3. Los espacios que se destinan a estar, comer, cocinar y dormir, con la posible excepción únicamente del acceso, aseo, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior.

La superficie de los huecos para iluminación natural, excluida la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el espacio iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea al exterior o a patios interiores del edificio, y la profundidad del espacio iluminado, según se establece en la siguiente tabla.

La superficie mínima de iluminación del hueco deberá estar comprendida entre 0,50 m y 2,20 m de altura, excepto en los casos en que los espacios a iluminar estén en contacto con una cubierta inclinada; en esos casos la iluminación natural necesaria podrá provenir de huecos en la misma hasta el 75% de la superficie de iluminación necesaria, en el caso de habitaciones, y 50% en el resto de espacios.

Superficie mínima de los huecos para iluminación natural en relación a la superficie útil de todo el espacio iluminado en tanto por cien

		Situación del hueco	
		A espacio exterior	**Resto de casos**
Profundidad del espacio iluminado.	Menor de 4 m.	10%	15%
	Igual o mayor de 4 m.	15%	20%

En el caso de que existan elementos salientes sobre un hueco de iluminación (cuerpos volados del edificio u otros), la superficie del hueco se calculará igualmente mediante la tabla anterior, introduciendo como profundidad del espacio iluminado, la distancia desde el borde exterior del cuerpo volado hasta el paramento interior del recinto iluminado más alejado del hueco.

4. Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada.

5. Para evitar la entrada de radiación solar no deseada, los huecos de iluminación de todas las estancias en las que sea obligada la iluminación natural irán dotados de persianas, contraventanas, lamas o de algún sistema que permita su oscurecimiento, cuyo mecanismo de accionamiento sea accesible. Se priorizarán aquellos sistemas que no supongan creación de puentes térmicos o acústicos en fachada, así como cualquier pérdida de confort en la vivienda.

6. Delante de cualquier hueco de iluminación no se permitirá la situación de ningún elemento o uso que disminuya las condiciones mínimas de iluminación exigidas a los mismos.

I-B.3 Condiciones de acceso y accesibilidad.

Con independencia de las reservas en los edificios destinados a viviendas contempladas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, todas las viviendas, tienen que cumplir las siguientes condiciones:

1. La puerta de acceso a la vivienda debe tener una anchura mínima de paso de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,00 m. La hoja batiente de la puerta tiene que tener un ángulo de apertura mínimo de 90°.

2. Los espacios interiores destinados a la circulación y conexión entre los distintos espacios de la vivienda deben tener una anchura mínima de 1,00 m y permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro delante de las puertas de acceso a un aseo completo, al espacio para cocinar, al espacio de estarcomedor y a una habitación; y de 1,00 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso al resto de los espacios de la vivienda. Se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas.

Las puertas de acceso a los espacios internos de la vivienda, deben tener una anchura libre mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2 m.

3. Tanto si la vivienda se desarrolla en un único nivel como si lo hace en diferentes niveles, se tiene que poder inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro, libre de equipamientos fijos de hasta 0,70 m de altura en el acceso, en un aseo completo, en la cocina, en el estar-comedor y en una habitación.

Los recorridos interiores de estos espacios deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m que permita acceder al elemento principal de mobiliario de cada espacio.

Cuando la vivienda se desarrolle en distintos niveles, dispondrá de un espacio de comunicación vertical libre de obstáculos capaz de albergar una plataforma elevadora de traslación vertical según las características establecidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Cuando un aseo completo disponga de un bidé la superficie resultante de la reforma para su eliminación computará a efectos de permitir el círculo de maniobra de 1,20 m.

4. La anchura libre mínima de las escaleras interiores de una misma vivienda será de 0,80 m.

5. Cuando el espacio exterior del que disponga la vivienda sea de tipo balcón o terraza, éste será accesible desde el interior sin escalones y se ejecutará sin grandes pendientes. Los sumideros dispondrán de rejilla de material antideslizante aún en mojado. Las rejas tendrán unas aperturas máximas de 1 cm.

I-B.4 Condiciones espaciales.

Superficie útil mínima: La superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m^2, pudiendo excepcionalmente reducirse a 25 m^2 cuando el edificio en el que esté integrada cuente con todas las condiciones de equipamiento expresadas en el punto I-C.2 de este Anexo.

Altura libre mínima: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m pudiendo reducirse excepcionalmente según lo expresado en el punto I-B.4. 4. Alturas libres, de este Anexo.

Composición y programa:

1. Programa: Los distintos espacios que componen la vivienda pueden estar compartimentados o no, según si se agrupan o no en una misma estancia los diferentes espacios de uso básicos de estar, cocinar, comer y dormir. Toda vivienda contará con al menos un espacio compartimentado para aseo.

Cuando en la vivienda exista más de un espacio para dormir, estos en origen estarán siempre compartimentados.

Cuando en la vivienda existan más de dos habitaciones deberá disponer de un aseo completo y de un aseo secundario, o de dos aseos completos. El aseo completo dispondrá, al menos, de lavabo, inodoro y bañera o ducha. Asimismo, el aseo completo deberá poder disponer de bidé. La ducha del aseo completo será de, al menos, 0,80 x 0,80 m y la bañera será de, al menos, 1,40 x 0,70 m. En cualquier caso, existirá la posibilidad de sustituir la bañera por ducha y viceversa. El aseo secundario, por su parte, dispondrá de lavabo, inodoro y ducha de una dimensión mínima de 80x80 cm.

Cuando se trate de viviendas que se promueven por las personas que van a residir en ellas se podrán construir viviendas sin compartimentar siempre y cuando en la transmisión del bien se garantice este programa y que los espacios cumplen las dimensiones establecidas en esta norma. A tales efectos, el proyecto deberá contemplar las medidas que resulten necesarias para poder proceder a la compartimentación de los espacios en el futuro.

En todo caso, en las viviendas sin compartimentar, a partir de 2 habitaciones, tanto los espacios para dormir como el espacio para cocinar deberán cumplir las condiciones de superficie contempladas en esta norma, disponer de iluminación natural necesaria para poder independizarse y contar con ventilación y conducto independiente hasta cubierta.

2. Programa mínimo base: Sin perjuicio de las consideraciones de este anexo, la vivienda, como mínimo, será apta para su ocupación habitual por dos personas y constará de una estancia donde se puedan ordenar los espacios para los usos básicos de estar, cocinar, comer, un espacio compartimentable para dormir, otro espacio compartimentado para aseo completo y un espacio exterior. La vivienda contará con un espacio para lavar y otro para tender.

Las viviendas adaptadas destinadas a cumplir la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones.

3. Elementos de programa: Espacios de la vivienda.

Espacio de acceso o vestíbulo: En el acceso a toda vivienda existirá un espacio de vestíbulo con una superficie útil mínima de 1,60 m^2, en la que pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro, incluso cuando dicho espacio se encuentre compartimentado.

Espacios de circulación: Cuando la vivienda esté compartimentada los espacios de circulación que den acceso a otros espacios tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y una altura libre mínima de 2,20 m.

Espacio para estar (Salón, Comedor, Estar): La vivienda contará con un espacio para estar que tendrá una superficie útil mínima de 13 m^2.

Espacio exterior: La vivienda contará con un espacio exterior vividero de una superficie útil mínima de 4 m^2 en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 m de diámetro.

Este espacio exterior podrá sustituirse, cuando el planeamiento lo permita, por un mirador cerrado de las mismas dimensiones que dicho espacio exterior o, en su defecto, se aumentará el espacio de estar en al menos 8 m^2 sobre el mínimo expresado en la tabla del punto 4 de este apartado. En dichos casos la superficie será computable a todos los efectos.

Espacio para cocinar (Cocina): El espacio para cocinar tendrá una superficie útil mínima de 7 m^2. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m.

La cocina tendrá una superficie específica para equipamiento fijo que permita alojar el equipo mínimo para cocinas definido en el apartado I.B.5 de este Anexo, así como para lavadero en caso de que este espacio se resuelva en el espacio de la cocina. Asimismo, deberá resolver las necesidades de almacenamiento propias de estos espacios.

Espacio para ciclo de ropa (Lavadero): En la vivienda existirá un espacio diferenciado y especializado, reservado para el ciclo de lavado de ropa, con una superficie útil mínima de 2 m^2. Este espacio se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, lavadora y secadora, en su caso pila de lavar y las zonas de almacenamiento de ropa sucia y limpia, así como superficie para planchado. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m. Este espacio contará preferentemente con acceso directo a un espacio para tender.

El ciclo de lavado de ropa podrá integrarse en el espacio para cocinar o en un espacio de aseo, siempre que se incremente la superficie útil correspondiente a estos espacios en 1 m^2.

Espacio para tender (Tendedero): Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior o a patio cerrado. Este espacio será accesible preferentemente desde el espacio definido para el ciclo de la ropa o espacio en el que esté integrado.

Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde espacio de uso público o patio de manzana. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud total igual o superior a 5 m. Los tramos mínimos de tendido serán de 1,50 m y estarán separados por 0,20 m en proyección horizontal.

Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada dando a espacio de uso público o patio de manzana, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m^2, anchura 0,95 m y altura 2,00 m. Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de la vivienda.

Cuando el tendido de ropa sea desde el interior de la vivienda, mediante cuerdas, se garantizará su accesibilidad. Contará con un cierre perimetral definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie en planta 1,00 m^2, anchura 0,50 m. Será accesible desde ventana debiendo disponer de elementos que lo protejan en todo su perímetro de vistas en toda la altura, no interfiriendo en luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de la vivienda. Se diseñará el hueco de manera que se facilite el colgado de la ropa desde el interior de la vivienda y se colocarán elementos que impidan la caída de objetos al espacio público.

Espacios de habitación (Habitaciones): La vivienda debe tener uno o más espacios de habitación que sean multifuncionales y en cualquier caso aptos para el descanso y para dormir.

Las habitaciones tendrán una superficie mínima de 10 m^2, y de 11,50 m^2 si incluyen un espacio para almacenaje en su interior, sin que este invada la superficie de 10 m^2 ni reduzca las dimensiones mínimas exigidas a la misma.

En el caso de viviendas que tengan tres habitaciones, se podrá reducir la superficie de una de ellas hasta un máximo de 1,5 m^2 y siempre que dicha reducción se traduzca en un incremento del doble de la superficie retraída en los espacios para Estar o Cocinar.

Los espacios de habitación deberán posibilitar la colocación de mobiliario para dormir con las siguientes dimensiones de uso libre entre los mismos y los paramentos verticales:

- Cama de uso doble: 85 cm en al menos uno de los laterales, y 60 cm en el otro lateral.
- Cama de uso individual: 85 cm en al menos uno de los laterales.

Espacio para aseo (Aseo): El espacio para aseo completo tendrá una superficie útil mínima de 3,50 m^2 útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m. Dicha separación mínima será de 1,60 m si hay aparatos en los lados opuestos.

En el supuesto de que en el espacio para aseo completo se opte por disponer de una ducha, se dejará previsto un espacio para poderse disponer de una bañera completa que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para la misma en esta norma, pudiendo superponerse con la de la ducha y dotándose del área de uso libre especificada en este apartado.

El espacio para aseo secundario tendrá una superficie útil mínima de 2,50 m^2 útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será 1,20 m. Si hay aparatos en los lados opuestos dicha separación será 1,60 m.

En aquellas viviendas destinadas a familias numerosas o unidades convivenciales de 5 o más miembros, al menos uno de los aseos dispondrá de una bañera de una dimensión mínima de 1,40 m de largo.

El espacio deberá disponer de áreas de uso libres para los siguientes aparatos sanitarios:

– 80 cm, anchura x 120 cm, profundidad para lavabo,
– 70 cm, anchura x 110 cm, profundidad para inodoro y, en su caso, bidé.
– 70 cm anchura x 60 cm profundidad para ducha y bañeras. El suelo y las paredes de los aseos tendrán acabado impermeable.

Los aseos deberán cumplir las previsiones contempladas en el presente anexo en relación con la accesibilidad y las condiciones espaciales.

Espacios para almacenamiento: La vivienda deberá disponer de los siguientes espacios de almacenamiento a razón de 2 m^3 mínimos por persona y considerando dos personas por habitación:

– Espacio para almacenamiento personal en las habitaciones: 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto, por habitación.
– Espacio para almacenamiento general: H x 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto y donde H es el número de habitaciones.
– Los espacios de almacenamiento podrán reducir su fondo a 0,40 m hasta en 30% de su longitud.

Los espacios de almacenamiento personal podrán formar parte del espacio de la habitación, (sin invadir la superficie útil mínima de 10 m^2 o, en su caso, de 8,50 m^2, ni reducir las dimensiones exigidas a la misma) o ubicarse en espacio adjunto con acceso directo desde la habitación.

Los espacios de almacenamiento general podrán situarse en espacios de circulación o en otros espacios sin ocupar la superficie útil mínima ni reducir las dimensiones mínimas exigibles de los espacios en que se ubiquen.

4. Superficies y dimensiones mínimas de los espacios:

Superficies: En el caso de que los espacios de usos básicos estén compartimentados, estos no tendrán una superficie útil inferior a las expresadas en la siguiente tabla, donde H es el espacio de habitación, E es el espacio de estar, C es el espacio para comer y K es el espacio para cocinar:

H (N.º Habitaciones)	N.º Aseos	K (m^2)	K+C (m^2)	E (m^2)	E+C (m^2)	E+C+K (m^2)
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 o más	2	12	18	20	22	28

En el caso de estancia única sin compartimentar donde se agrupen todos los usos básicos excepto el aseo (E+C+K+H), la superficie útil mínima de la estancia será de 30 m^2. En este caso el espacio de dormir se ubicará dentro de la estancia de tal forma que, en caso de compartimentarse posteriormente, cada espacio resultante disponga de su propio hueco de iluminación y ventilación y cumpla con sus respectivas dimensiones mínimas.

La vivienda dispondrá, como mínimo, de un aseo completo con una superficie útil mínima de 3,5 m^2.

Dimensiones: En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil mínima exigible de un espacio o estancia se podrá inscribir una figura geométrica, cuadrado, cuyas dimensiones serán las siguientes:

– Entrada/Vestíbulo: 1,20 m de largo x 1,20 m de ancho.
– Habitaciones: 2,50 m de largo x 2,50 m de ancho.
– Estar: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho.
– Estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho.
– Cocina-estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho.
– Cocina-comedor: 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho.
– Cocina: de 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho excepto en el caso de que el equipamiento de cocina esté en un único paramento, en cuyo caso el rectángulo será de 3,10 m de largo x 1,60 m de ancho.

El espacio para cocinar tendrá preferentemente las dimensiones de cocina comedor. En su defecto, el espacio se diseñará colindante con el estar comedor de forma que pueda unirse a éste de forma directa o tener una conexión visual directa.

Alturas libres: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m:

– En el espacio para Estar y en las habitaciones la altura libre será de 2,50 m. Se permitirá reducir hasta 2,20 m en el 10 % de ocupación en planta de la superficie mínima útil requerida a dichas estancias.
– En espacios de circulación y de aseo la altura mínima libre será de 2,20 m.
– En los espacios para cocinar o lavar la altura mínima libre será de 2,30 m.
– Se admitirán espacios abuhardillados siempre que en toda su superficie útil mínima exigida a dicha estancia cumpla las condiciones de altura anteriores para el tipo de espacio o estancia y que la superficie ocupada en planta con altura comprendida entre 2,50 m y 1,50 m no supere el 30% de la superficie útil de la estancia.

5. Relación entre los espacios:

Los recorridos de circulación y circunferencias de giro se podrán superponer con los espacios mínimos y áreas de uso libres, siempre que no se menoscabe el uso o los usos básicos contemplados en cada estancia.

Las habitaciones, cocinas y aseos no podrán servir de único paso obligado a otros espacios.

En viviendas en las que exista más de una habitación el acceso al aseo completo se efectuará desde espacios de circulación de la vivienda (vestíbulo, pasillo o distribuidor). Cuando no haya ningún espacio de circulación específico, el espacio destinado a inodoro del

aseo completo o secundario no podrá abrir directamente a los espacios de cocina, comedor o estar. En el aseo se podrá inscribir un cilindro de 120 cm, de diámetro y 70 cm, de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

En el caso de viviendas de una sola habitación, el acceso al aseo completo se podrá realizar desde el espacio de estar o desde la habitación.

Preferentemente, el espacio exterior será directamente accesible desde el espacio de estar y estar-comedor-cocina de la vivienda.

6. Versatilidad y flexibilidad:

La vivienda será preferentemente concebida con criterios de vivienda versátil, permitiendo adaptar sus usos con facilidad y rapidez a diversas funciones. Cuando la vivienda esté compartimentada, podrá estarlo con criterios de vivienda flexible que permitan cambios o variaciones en la compartimentación según las circunstancias o necesidades de las personas usuarias, facilitando la evolución y transformación física de la vivienda a lo largo del tiempo.

I-B.5 Condiciones de equipamiento.

La vivienda será diseñada y construida de forma que disponga de los siguientes servicios: suministro de agua potable, suministro de agua caliente sanitaria, sistema de calefacción, red de evacuación de aguas grises y red de evacuación de aguas fecales, red de suministro de energía eléctrica a puntos de consumo, red de acondicionamiento ambiental y ventilación, y red interior en vivienda para servicios de información y telecomunicación.

A tales efectos, deberá contar, al menos, con los siguientes sistemas y equipos:

– Dispositivo de llamada desde el exterior con sistema de reconocimiento visual.

– Sistema de calentamiento individual o colectivo de agua para los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.

– Cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato sanitario y electrodoméstico. Podrá utilizarse bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes para el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas.

– En la cocina existirá espacio para un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico, lavavajillas con las respectivas conexiones eléctricas, tomas de agua y desagües, en su caso.

– En el espacio para lavar o lavadero deberá existir un espacio para la lavadora, con tomas de agua, desagüe y conexión eléctrica. Las zonas de uso podrán superponerse. Las dimensiones mínimas de cada aparato y de la zona de uso se indican en la siguiente tabla.

Tipo de aparato	Zona de aparato		Zona de uso	
	Anchura (m)	Profundidad(m)	Anchura (m)	Profundidad(m)
Lavadora	0,60	0,60	Igual dimensión que aparato	0,60
Pila de lavar	0,45			
Secadora	0,60 (1)			

(1) Acumulable en altura a la lavadora de carga frontal.

Los equipamientos contemplados en este apartado serán diseñados conforme al principio de diseño universal.

I-C. Alojamientos dotacionales.

I-C.1 El edificio.

Los edificios que alberguen alojamientos dotacionales deberán cumplir las condiciones del edificio de nueva planta destinados a vivienda establecidas en el Anexo I-A

En todo caso, además de lo anterior deberán satisfacer los requisitos específicos que se señalan a continuación:

– El edificio que albergue alojamientos dotacionales estará constituido por unidades de alojamiento individuales que dispongan de un espacio para estar, comer, cocinar, un espacio diferenciado para dormir y un aseo, salvo que se prevean espacios comunes de uso y

acceso restringido desde el interior de los inmuebles para la prestación de determinados servicios de forma colectiva, en cuyo caso podrán disponer de un único espacio para estar, cocinar, comer y dormir, manteniéndose un aseo por cada alojamiento.

– En las promociones de alojamientos dotacionales se reservará una unidad de alojamiento adaptado para personas con movilidad reducida por cada 25 o fracción.

– Todas las instalaciones, salvo las de telecomunicaciones, podrán ser individuales o comunitarias. En caso de ser comunitarias deberán disponer de contadores individuales.

– El entorno urbano inmediato o, en su defecto, el propio edificio, deberá ser capaz de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción máxima de una plaza por cada unidad de alojamiento, pudiendo quedar el edificio eximido del cumplimiento obligatorio de dicha dotación.

I-C.2 Condiciones de equipamiento.

El edificio que albergue los alojamientos dotacionales debe disponer de los siguientes equipos, locales o instalaciones de carácter común, que deberán tener un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal:

1. Locales y equipos de control y mantenimiento del inmueble.

El edificio deberá disponer de los cuartos y equipos de control y mantenimiento del inmueble que le resulten de aplicación en función de la normativa sectorial vigente.

2. Local de limpieza.

El edificio deberá disponer de un local general de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1,50 m x 2,00 m y 2,20 m de alto que deberá tener punto de consumo de agua, sumidero y capacidad de almacenaje para artículos de limpieza. Además, podrán ubicarse locales de limpieza por planta en aquellos edificios que alberguen 50 o más alojamientos dotacionales con unas dimensiones mínimas de 1,50 m x 2,00 m y 2,20 m de alto.

Los suelos y paredes de los locales de limpieza dispondrán de un revestimiento acabado impermeable y fácilmente lavable. Los techos también serán fácilmente lavables.

Si, por las características de los destinatarios de los alojamientos dotacionales, hiciera falta otro tipo de locales, se diseñarán y construirán cumpliendo las normativas generales y sectoriales que le afecten a dicha actividad.

3. Local para almacén de utensilios y materiales de reposición.

En los edificios destinados a alojamientos dotacionales habrá un local destinado al almacenamiento de enseres y equipos para el mantenimiento de los alojamientos dotacionales, con acceso exclusivo de los administradores y encargados de mantenimiento. Este local tendrá una superficie mínima de 0,25 m^2 por unidad de alojamiento.

Los suelos y paredes del local para almacén de utensilios y materiales de reposición dispondrán de un revestimiento acabado impermeable y fácilmente lavable. Los techos también serán fácilmente lavables.

4. Instalaciones y servicios no resueltos en la unidad de alojamiento.

Los edificios que albergan alojamientos dotacionales podrán disponer de áreas destinadas a servicios comunes para los siguientes usos: cocina, sala de comedor, lavado de ropa, secado de ropa, taquillas, buzones, etc.

La determinación de este tipo de instalaciones y servicios se realizará atendiendo a los colectivos a los que se dirigen los alojamientos dotacionales.

Estas instalaciones y servicios se pueden ubicar por grupos de unidades de alojamiento o en una única planta. En este caso dispondrán además de aseos comunes.

Cuando un edificio de alojamientos dotacionales disponga de estos servicios comunes, las unidades de alojamientos dotacionales podrán disponer de un único espacio para estar, cocinar, comer y dormir, junto con un aseo compartimentado.

Cuando un edificio de alojamientos dotacionales disponga de los servicios comunes contemplados en este apartado, y la superficie de la cocina común y la sala comedor común sumadas superen una ratio de 3 m^2/unidad de alojamiento, se podrá eximir a la unidad de alojamiento de los citados servicios comunes y reducir la superficie del mencionado espacio único hasta en 5 m^2.

5. Local para uso común.

El edificio podrá disponer de espacios comunes multiusos para realizar actividades compartidas o prestarse determinados servicios de asistencia social en su caso. La determinación de este tipo de instalaciones y servicios se realizará atendiendo a los colectivos a los que se dirigen los alojamientos dotacionales, pudiéndose incluir en este local un área destinada a juegos infantiles.

6. Zonas de lavado, secado y tendido de ropa.

Las zonas destinadas al lavado y secado de ropa, contarán con luz y ventilación natural, dispondrán de las acometidas de electricidad y de suministro de agua y desagüe para la instalación de los siguientes aparatos:

– Lavadoras: 1 lavadora de 8 kilos de carga por cada 10 personas usuarias, o la proporción que debidamente se justifique.
– Fregadera con agua caliente y fría.
– Secadoras: 1 secadora de 6 kilos por cada 10 personas usuarias, o la proporción que debidamente se justifique.

En caso de que no exista secadora, el edificio podrá disponer de una zona de tendido de ropa, mediante cuerdas, en espacio exterior con acceso desde zona común y próxima al área de lavado, para lo cual se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m^2, anchura 0,95 m y altura 2,00 m por cada 4 personas usuarias.

Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de las unidades de alojamiento y zonas de servicios comunes.

Se podrá implantar una zona de lavado, secado y tendido de ropa por planta o grupo de unidades de alojamiento con un mínimo de 20 personas usuarias, o se podrá unificar estas zonas en un único espacio del edificio dotacional.

El acceso a estas zonas será desde espacios comunes del edificio y restringido a las personas usuarias del mismo.

Estas áreas podrán ir ventiladas mecánicamente de manera que se regule adecuadamente la humedad e iluminadas artificialmente. Así mismo los pavimentos serán antideslizantes y los paramentos de estos locales serán impermeables y fácilmente lavables hasta el techo.

7. Zona de taquillas.

Con el fin de que las personas usuarias puedan guardar enseres, se podrán disponer locales por grupo de unidades de alojamiento o en un único espacio para albergar taquillas metálicas de 0,50 m de ancho por 0,80 m de fondo por 1,60 m de altura por cada unidad de alojamiento. Las taquillas tendrán puerta frontal con cerradura con llave individualizada y rótulo identificativo.

Estos locales contarán con ventilación adecuada para evitar que se produzcan condensaciones en su interior.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

La zona de taquillas se podrá ubicar, asimismo, en el local para aparcamiento y guarda de bicicletas y coche o sillas de bebe.

I-C.3 Los alojamientos.

Los alojamientos dotacionales de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el presente Anexo I, excepto en lo que se refiere a las especificaciones que se recogen a continuación en relación con el programa mínimo, el espacio para el aseo y la relación entre los espacios y superficies.

Programa mínimo: El alojamiento dotacional constará como mínimo de un espacio capaz para estar, comer, cocinar, un espacio para dormir y un espacio compartimentado para aseo.

El número de alojamientos dotacionales adaptados destinados a cumplir la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad

deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones. Los alojamientos dotacionales adaptados de promoción pública no podrán ser desafectados.

El alojamiento dotacional se podrá distribuir en habitaciones y estar-cocina–comedor si cumple las condiciones mínimas exigidas, tanto de superficie como de dimensiones, a dichas estancias o espacios.

En el caso de que en el edificio no exista una zona de lavado, secado y tendido de ropa, se resolverá en la unidad de alojamiento un espacio para ciclo de ropa y, en su caso, tendedero en los términos señalados en el Anexo I de esta norma.

Espacio para aseo (Aseo): En el caso de que el alojamiento dotacional disponga de un solo espacio para dormir, el aseo tendrá una superficie mínima de 2,50 m^2. El aseo dispondrá de lavabo, inodoro y ducha de dimensión mínima 0,80 x 0,80 m. Si el alojamiento dotacional dispone de dos habitaciones, debe disponer de un aseo completo con una superficie mínima de 3,50 m^2.

Relación entre los espacios y superficies: Las superficies mínimas de los espacios y su relación entre ellos cumplirán con lo establecido en el Anexo I del presente decreto para las viviendas nuevas cuando se trate de alojamientos de nueva planta y con la Disposición Transitoria Segunda para los alojamientos objeto de rehabilitación integral, cuando sean unidades procedentes de este tipo de intervenciones.

Las superficies útiles mínimas computables para cada tipo de unidad de alojamiento serán las siguientes:

Superficie mínima (m^2)	Estancias
20*	(E-K-H) + A
25	(E-K)+H+A
40	(E-K) +2H+A

* En el caso de que el edificio de alojamientos dotacionales dispone de servicios comunes y se reduce la superficie del espacio único de la unidad de alojamiento hasta en 5 m^2 conforme a las previsiones del apartado I-C.2.4 del anexo I.

El diseño de una unidad de alojamiento adaptado a personas con discapacidad deberá ajustarse a las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad, no superándose los 75 m^2 útiles.

ANEXO II

Normas de diseño de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales

II-A. Viviendas de protección pública.

II-A.1 El edificio.

Los edificios de viviendas de protección pública deberán cumplir las condiciones señaladas en el Anexo I-A de este Decreto, con las salvedades que se señalan a continuación respecto a los trasteros y aparcamientos colectivos:

Trasteros: La máxima superficie útil computable de trastero por cada vivienda será de 8 m^2.

Aparcamientos colectivos: El entorno urbano inmediato o el propio edificio, resolverá la dotación de aparcamiento definida en la normativa urbanística, la cual establecerá la proporción entre vehículos de motor de cuatro ruedas y bicicletas. La máxima superficie útil computable de cada plaza de garaje será de 30 m^2.

II-A.2 La vivienda.

Las viviendas de protección pública de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el Anexo I-B de este Decreto, excepto en lo que se refiere a las especificaciones que se recogen a continuación en relación con la superficie y el programa mínimo de las viviendas adaptadas.

Superficie útil máxima: Las superficies útiles máximas computables para cada tipo de vivienda según su número de habitaciones serán las siguientes:

Una habitación: 60 m^2.
Dos habitaciones: 70 m^2.
Tres habitaciones: 90 m^2.
Cuatro o más habitaciones: 120 m^2.

En el caso de vivienda adaptada a personas con discapacidad de dos habitaciones, la superficie útil máxima será de 90 m^2. En el caso de vivienda adaptada de tres habitaciones, la superficie útil máxima será de 120 m^2.

Igualmente podrá ascender a 120 m^2 la superficie útil de las viviendas construidas en Áreas de Rehabilitación Integrada.

La dotación de viviendas destinadas a unidades convivenciales o familias numerosas de 5 o más miembros, con superficie entre 90 y 120 m^2, será como máximo del 3% de las viviendas de la promoción, o fracción en el caso de resultar un número inferior a una.

Programa mínimo: Las viviendas adaptadas que cumplan con la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones. Las viviendas adaptadas en promociones de vivienda protegida de iniciativa pública no podrán ser desafectadas.

Una vivienda productiva podrá ser objeto de calificación como vivienda de protección pública cuando disponga de un espacio para trabajo anexo a la vivienda en los términos recogidos en el Anexo II, apartado A.3, Espacios para trabajo, de este Decreto.

II-A.3 Espacios para trabajo.

Cuando la vivienda sea una vivienda productiva, se admitirán como espacio para trabajo anexo a la vivienda, aquellos recintos vinculados registralmente que sean adyacentes a la misma.

El espacio de trabajo estará destinado a uso exclusivo de actividades terciarias. Dispondrá de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio, con independencia de su posible acceso desde el interior de la vivienda que, en todo caso, podrá hacerse únicamente desde las zonas de circulación de la misma.

La superficie del espacio para trabajo estará comprendida entre 8,00 m^2 y 12,50 m^2. La altura libre mínima será de 2,50 m.

Este espacio podrá incluir un espacio para aseo secundario. El conjunto no podrá superar los 15 m^2.

La totalidad de paramentos estarán revestidos y se dispondrá rótulo identificativo exterior.

El espacio de trabajo tendrá primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, o a patio con una superficie mínima de iluminación y ventilación que cumpla lo establecido en el Anexo I-B.2, Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación, de este Decreto.

II.B. Alojamientos dotacionales.

En lo que se refiere a las normas de diseño de los alojamientos dotacionales las superficies útiles máximas computables para cada tipo de unidad de alojamiento serán las siguientes:

Estancias	Superficie máxima (m^2)
(E-K-H) + A	25
(E-K)+H+A	45
(E-K) +2H+A	60

ANEXO III

Contenido de los proyectos

III.A. Contenido de los proyectos en materia de habitabilidad.

a) Una memoria, que contemple las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y normas de diseño establecidas en este Decreto y, en su caso, los criterios de flexibilidad espacial que formen parte del proyecto.

b) Planos en los que se especifique la superficie útil total, el número de estancias, la superficie útil por cada estancia, incluido plano de distribución de las viviendas donde se refleje el cumplimiento de las medidas, superficies, recorridos y circunferencias de giro mínimas, e incorpore el mobiliario y equipamiento a escala.

c) Planos en los que se contemple el cumplimiento de las condiciones establecidas en materia de habitabilidad y accesibilidad fijadas por esta norma.

d) En su caso, planos en los que se definan los elementos móviles y los criterios de flexibilidad espacial especificados en el Anexo I-B de este Decreto a tales efectos.

III.B. Contenido de los proyectos para la calificación de viviendas de protección pública.

Los proyectos destinados a la solicitud de calificación provisional de viviendas de protección pública, o su consideración como alojamientos dotacionales, contendrán la siguiente documentación mínima:

1. Memoria.

– Documentación especificada en el Anejo I, Contenido del proyecto, de la parte I del Código Técnico de la Edificación relativo al contenido mínimo del proyecto básico.
– Justificación de seguridad de utilización.
– Justificación de salubridad.
– Justificación de protección contra el ruido.
– Justificación de ahorro de energía.
– Justificación de medidas mínimas de accesibilidad en los edificios y en el entorno urbano del edificio.
– Justificación de las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y normas de diseño establecidas en este Decreto, y en su caso, los criterios de flexibilidad espacial que formen parte del proyecto.
– Cuadros de superficies de acuerdo con el modelo que se recoge en este Anexo. Se indicarán las superficies totales útiles y construidas por vivienda, por elementos comunes, por planta del edificio y por el total del edificio. Para las superficies útiles se desglosarán los diferentes tipos de recintos según su uso.
– Cuadro de memoria de calidades de acuerdo con el modelo que se recoge como en este Anexo.
– Cuando se trate de viviendas en régimen de alquiler, anexo que recoja y detalle el esquema de llaves en número y maestreado.

2. Presupuesto.

– Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos, incluyendo Seguridad y Salud en las obras, Control de Calidad y Gestión de Residuos.
– Presupuesto de urbanización desglosado en capítulo independiente.
– Se incluirán separadamente Ejecución Material, de los conceptos Gastos Generales y Beneficio Industrial.

3. Planos.

– Plano de situación.
– Plano de emplazamiento referido al planeamiento vigente que incluirá la delimitación de la parcela y de la urbanización a ejecutar.
– Planos de urbanización y ordenación general que incluirán esquemas de servicios generales y acometidas, así como la definición de cotas y rasantes.
– Plantas de distribución amuebladas. Escala mínima 1/100 generales y 1/50 viviendas o unidad de alojamiento tipo.
– Plano de justificación de las condiciones espaciales, reflejando en la planta de distribución amueblada y acotada, el programa mínimo y las condiciones de acceso y accesibilidad contempladas en los anexos I, II y demás normativa que resulte de aplicación en función de si se trata de una actuación de rehabilitación o de una nueva construcción. Asimismo, se deberán identificar las superficies mínimas de espacios para mobiliario, los

espacios interiores del punto 2 y 3 del apartado I-B.3, Condiciones de acceso y accesibilidad, los recorridos de circulación y las circunferencias de giro. Escala mínima 1/50 en viviendas o unidad de alojamiento tipo.

– En su caso, planos en los que se definan los elementos móviles y los criterios de flexibilidad espacial especificados en el Anexo I.

– Plano de mobiliario de la cocina, teniendo en cuenta el almacenamiento selectivo de residuos, así como la ubicación de los electrodomésticos, los conductos de evacuación de humos y gases y otras instalaciones. Escala mínima 1/20.

– Plano de las plantas acotadas, que incluirán los siguientes apartados y que se realizarán a Escala mínima 1/100 generales y 1/50 viviendas o unidad de alojamiento tipo:

• Superficies útiles de todas las estancias de las viviendas, así como las de trasteros, garajes y locales.

• Superficies útiles de todas las estancias de las unidades de alojamiento, así como las de garajes, locales y zonas de servicios comunes.

• Identificación de portales, viviendas, trasteros, garajes y locales.

• Identificación de portales o áreas de acceso, unidades de alojamiento, garajes, locales y zonas de servicios comunes.

• Acotación de las plazas de garaje.

– Plano de planta de cubiertas que incluirá pendientes, punto de recogida de aguas, material de cubrición, etc.

– Alzados generales. Escala mínima 1/100.

– Secciones generales acotadas. Escala mínima 1/100. Se incluirán cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

– Sección constructiva de fachada con especificación de materiales o sistema constructivo. Escala mínima 1/20.

Cuadro de superficies

01	Número de viviendas de la promoción:	03	Hoja n.º:
02	Localización:		
	Municipio		
	Calle y número		
	Polígono		
	Parcela		
04	Superficie de la(s) parcela(s) donde se desarrolla la promoción:		
	Parcela 1		
	Parcela 2		
	Parcela 3		
05	Superficie de la(s) parcela(s) a urbanizar		
	Parcela 1		
	Parcela 2		
	Parcela 3		
06	Número de viviendas, trasteros, garajes y locales de la promoción:		
	Viviendas		
	Trasteros		
	Garajes		
	Locales		
07	Número de plantas que forman parte del edificio:		
08	Uso predominante de cada planta:		
	Planta 1		
	Planta 2		
	Planta 3		
09	Superficie útil de cada planta:		
	Planta 1		
	Planta 2		
	Planta 3		
10	Superficie construida de cada planta:		
	Planta 1		
	Planta 2		

	Planta 3
11	Tipos de vivienda
	Tipo de vivienda
	N.º viviendas por tipo
	Planta
	Letra
12	Superficie útil de cada espacio en los distintos tipos de vivienda:
	Estar-cocina-comedor-habitación
	Estar-cocina-comedor
	Estar-comedor
	Cocina-comedor
	Estar
	Cocina
	Habitación 1
	Habitación 2
	Habitación 3
	Habitación 4
	Aseo completo
	Aseo secundario
	Lavadero
	Vestíbulo
	Pasillo y escalera
13	Superficie útil total computable de cada tipo de vivienda:
14	Superficie útil de tendederos, espacios exteriores (balcones, terrazas) o patios. No computables a los efectos del cálculo de la superficie útil de la vivienda.
	Tendedero
	Patio
	Terraza
	Logia
	Balcones
15	Superficie útil y construida total computables de la promoción para cada uno de los usos:

	Superficie útil computable	Superficie construida computable
	Viviendas	
	Trasteros	
	Garajes vinculados	
	Garajes no vinc.	
	Locales	
	Espacio de trabajo	

16	Superficie útil y construida total computables, suma de todos los usos:
	Superficie útil
	Superficie construida

Nota: Todas las superficies se indicarán en metros cuadrados con dos cifras decimales.

Cuadro de memoria de calidades

01	Número de viviendas de la promoción:	Hoja n.º:
02	Localización:	
	Municipio	
	Calle y número	
	Polígono	
	Parcela	
03	Acabados en general.	

Paramentos:		Suelos	Paramentos verticales	Techos
Viviendas	Estar comedor			
	Cocina			
	Habitaciones			
	Aseos			
Trasteros				
Portal				
Escaleras				
Garajes				

Otros elementos:	Descripción resumida del material y su acabado superficial o sistema.
Gradas	

Rodapiés				
Sanitarios				
Griferías				
A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.				
04	Carpinterías.			
Material		Acabado	Tipo o clasificación	Vidrio
C. Interior				
C. Exterior				
A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.				
Otros elementos:		Descripción resumida del material y su acabado superficial o sistema.		
Persianas				
Puerta de portal				
Puerta de garaje				
Miradores				
Balcones				
Protec, tendederos				
A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.				
05	Elementos generales			
Fachadas		Descripción resumida del n.º de hojas o sistema y su composición, utilizando una casilla para cada tipo de fachada, cubierta o terraza proyectada.		Acabado
1				
2				
3				
Cubiertas y terrazas		Descripción resumida del n.º de hojas o sistema y su composición, utilizando una casilla para cada tipo de fachada, cubierta o terraza proyectada.		Material de cubrición
1				
2				
3				
06	Tabiquerías			
Separadoras entre:		Descripción		Material
Habitaciones				
Aseos y resto				
Cocina y resto				
Vivienda y escalera				
Vivienda y ascensor				
Entre viviendas				
07	Instalaciones			
		Sistema Caldera	Combustible	Radiadores
Calefacción y ACS				
Electricidad		Grado de electrificación		
Saneamiento interior (Especificación de la previsión o no de botes sifónicos en cuartos húmedos y los aparatos que dispondrán de sifón individual.)		Botes sifónicos	Sifones individuales	

Fecha: Firma:

ANEXO IV

Definiciones

A efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran deben utilizarse conforme al significado que se establecen para cada uno de ellos:

Alojamiento dotacional: Es una dotación residencial en parte de una construcción que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio

público. Por su carácter dotacional no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.

Año de construcción: Se entenderá por año de construcción de las viviendas y alojamientos la fecha del certificado final de obras o acta de recepción de la obra; en su defecto, declaración de obra nueva, certificado catastral, licencia de primera ocupación; y en última instancia, la que figure en el catastro o en el censo de edificios.

Calificación de protección pública: Declaración administrativa por la cual se verifica que el proyecto de edificación de una vivienda, aparte de cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para todo tipo de viviendas independientemente de que sean de promoción pública o privada, libre o protegida, cumple también con las normas de diseño establecidas para las viviendas de protección pública y demás normativa vigente en materia de vivienda protegida.

Distribuidor: Espacio de paso que da acceso a otros espacios o habitaciones.

Edificio de uso predominantemente residencial: Inmueble en el que la mayor parte de su superficie útil se destina a uso de vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.

Espacio habitable: Espacio interior de una vivienda o alojamiento dotacional destinado al uso de personas, cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones espaciales, de salubridad de accesibilidad, de seguridad y de equipamiento adecuadas.

Estancia: Espacio habitable compartimentado cuya configuración espacial permite una o varias funciones.

Estar: Espacio habitable cuya configuración espacial permite una o varias funciones diferentes de la acción de dormir.

Habitación: Espacio habitable cuya configuración espacial permite una o varias funciones, entre estas el descanso de las personas y en especial la acción de dormir, y cuyas dimensiones permiten la colocación de diverso mobiliario a tal efecto, así como una o más camas.

Mirador cerrado: Espacio exterior no calefactado, dotado de cierres ligeros de carpintería y vidrio, adosado a la envolvente exterior de la vivienda, y que se relaciona con el espacio de estar mediante hueco de paso, iluminación y ventilación dotado con cierre de carpintería exterior.

Pasillo: Espacio alargado y estrecho que sirve de paso en el interior de un edificio o vivienda.

Patio de manzana: Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc, por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan.

Superficie de iluminación: La superficie definida por un hueco que permite la iluminación y ventilación de un espacio habitable.

A efectos del cálculo de la superficie mínima de iluminación natural directa desde el exterior, se computará la superficie útil contabilizada correspondiente a la del acristalamiento.

Productos de apoyo: Son cualquier producto (incluyendo dispositivos, equipos, instrumentos, tecnologías y software) fabricado especialmente o disponible en el mercado para prevenir, compensar, controlar mitigar o neutralizar deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación. Excluidos los cambios en el medio que rodea a un sujeto para hacer su entorno más accesible, eliminando todos los obstáculos.

Rehabilitación: Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. Comprende, también, el conjunto de obras que consisten en la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de viviendas, y también la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga como objetivo crearlas.

Rehabilitación integral: Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando, simultáneamente, tenga por objeto actuaciones tendentes a los siguientes fines:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

b) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente.

c) La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.

d) La mejora de la eficiencia energética del edificio, actuando en la totalidad de su envolvente y su sistema de instalaciones.

Superficie construida computable: Superficie ocupada por el techo de la vivienda, trastero, garaje o local, delimitada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior, o por el eje de sus cerramientos compartidos con otros locales de distinta titularidad.

No tiene consideración de superficie construida computable a efectos de cómputo de edificabilidad, ni a efectos urbanísticos ni a ningún otro efecto, la correspondiente a espacios exteriores abiertos, como balcones, terrazas, logias o tendederos, hasta un máximo de 10 m^2 construidos por vivienda o alojamiento dotacional.

Del cómputo de superficie construida de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de las canalizaciones o conductos con sección horizontal que sean superior a 100 cm^2, así como los huecos de paso libre para paso de ascensores y elevadores.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

Superficie útil computable: Superficie en planta de un recinto ocupable por las personas, definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso, y que dispone de una altura libre determinada.

No tiene consideración de superficie útil computable a efectos urbanísticos o de edificabilidad la correspondiente a espacios exteriores abiertos, patios, balcones, terrazas, logias o tendederos, hasta un máximo de 10 m^2 construidos por vivienda o alojamiento dotacional. Cuando, por condicionantes urbanísticos, el perfil edificatorio obligue a plantas de ático o plantas situadas sobre otras plantas de mayor fondo edificable, la superficie útil de dichos espacios exteriores atribuidos a las viviendas correspondientes no se computará.

En vivienda de protección pública la superficie útil de los espacios exteriores abiertos, tales como balcones, terrazas, logias o tendederos no computará a los efectos de su calificación.

Del cómputo de superficie útil de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie.

En las estancias abuhardilladas, a efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, en viviendas de nueva construcción o rehabilitación no podrán computarse como superficie útil mínima las superficies con altura inferior a 2,20 m.

La superficie útil de una plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

En el caso de plazas de garaje que formen parte de una promoción de vivienda de protección pública, la superficie útil computable de cada plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo, más la parte proporcional de carriles de rodadura y rampas de acceso interiores que corresponda a cada plaza, independientemente de su superficie útil, hasta un máximo computable de 30 m^2.

En el caso de trasteros vinculados a una vivienda de protección pública, no se computará la superficie de trastero inscrita en el área comprendida entre los paramentos verticales de cierre y cualquier elemento vertical que atraviese el volumen del trastero cuando la distancia entre dichos elementos sea inferior a 0,80 m. Cuando la distancia sea inferior a 0,25 m se deberá delimitar físicamente con albañilería.

Trastero: Espacio o desván destinado a guardar los trastos que no se usan.

Ventilación natural: Renovación del aire de un recinto basada en la fuerza ascensional de éste debida a la diferencia de densidades entre masas de aire a diferentes temperaturas.

Vestíbulo: Espacio cubierto dentro de la vivienda que comunica la entrada con el resto de los espacios.

Vivienda: Edificio o parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a uso residencial.

Vivienda adaptada: Vivienda correspondiente a la reserva de viviendas prevista en el artículo 9 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad destinadas a personas usuarias con movilidad reducida y que cumplen en la totalidad de la vivienda con lo estipulado en al artículo 10.2 del Anexo III del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o normativa que lo sustituya.

Vivienda colaborativa: Vivienda que se encuentra inserta en un edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común.

Vivienda exterior: Vivienda cuyo espacio para estar y comer, y al menos uno de los espacios para dormir (cuando la vivienda disponga de más de uno) tienen iluminación y ventilación natural y relación directa con el espacio exterior a través de huecos a calles, plazas, espacios libres públicos, o patios.

Vivienda flexible: Vivienda concebida de forma que facilite su adecuación a diversas funciones y a las necesidades cambiantes de sus ocupantes, y que quede abierta a la intervención de las personas usuarias en su compartimentación con una mínima obra seca de tabiquería ligera, manteniendo inalterables, conforme al proyecto técnico original, la dotación obligatoria de carácter fijo consistente en el equipo de cocina y los aseos, los elementos de instalaciones, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

Vivienda productiva: Aquella vivienda que incorpora un espacio contiguo o adyacente, autónomo y vinculado registralmente a la misma que permita a las personas usuarias desarrollar una actividad profesional de tipo terciario conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Vivienda sobreocupada: Es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las estancias habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Vivienda versátil: Vivienda concebida de forma que facilite de forma inmediata, con facilidad y rapidez, su adecuación a diversas funciones y a las necesidades cambiantes de sus ocupantes, sin necesidad de transformación mediante obra de ningún tipo.

§ 23

Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 241, de 18 de diciembre de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2014-90506

La Directiva 2002/91/CE, con el objetivo de fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad, exigió a los Estados Miembros el establecimiento de una certificación energética de edificios. El Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, transpuso parcialmente la citada Directiva 2002/91/CE, regulando a nivel estatal la certificación energética de edificios de nueva construcción.

Posteriormente, la Directiva antes citada fue modificada por la Directiva 2010/31/UE y transpuesta parcialmente al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que deroga el anterior Real Decreto 47/2007, regulando la certificación energética de los edificios, tanto nuevos como existentes, punto clave para reducir el consumo energético del parque inmobiliario.

La Comunidad Autónoma del País Vasco mediante Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, ya había regulado asimismo el ejercicio por la Administración del País Vasco de las funciones administrativas necesarias para la correcta aplicación del procedimiento básico de certificación que había establecido el Real Decreto 47/2007.

A la vista de lo expuesto, resulta necesaria la actualización de la normativa autonómica para adaptarla a lo indicado en el nuevo Real Decreto 235/2013, de 5 de abril. Para ello, se ha considerado más oportuno, por seguridad y claridad jurídica, proceder a la derogación del Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, ampliando su ámbito a todos los edificios, incluidos los existentes.

Corresponde según el citado Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, a las Comunidades Autónomas, el ejercicio de una serie de funciones ordenadas a garantizar la corrección y efectividad de los Certificados de Eficiencia Energética, cuyo núcleo está constituido por el control y registro de los mismos, por las previsiones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones impuestas a las personas promotoras o propietarias de someter a certificación de eficiencia energética los edificios así como por la regulación de la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética.

Por otro lado, el artículo 16 de la Ley 6/2003, de 22 de diciembre, del Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias, promulgado al amparo del artículo 10.28 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, incluye, entre los derechos de las personas consumidoras y usuarias que compren o arrienden viviendas, el de obtener una información veraz, completa, objetiva y comprensible, de acuerdo con la normativa general básica y autonómica vasca. Un derecho que ha de ser objeto, además, de especial fomento y protección por las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma.

Dada la importancia que tiene para el mercado inmobiliario y para los derechos de las personas consumidoras y usuarias, el Decreto precisa la modalidad de inclusión de la información sobre el Certificado de Eficiencia Energética de los edificios entre la que debe facilitarse a las personas que deseen comprar o arrendar una vivienda o local por quienes la vendan o arrienden. Por último, esta norma integra en los tipos infractores y sancionadores previstos en la Ley 6/2003, y en la Disposición adicional tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el incumplimiento de cualquiera de los preceptos del Decreto.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2014,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto la adaptación de la normativa autonómica vigente en materia de certificación energética de edificios de nueva construcción, contenida en el Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, a las exigencias de la nueva Directiva 2010/31/UE desarrollada por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios.

Al amparo del nuevo marco normativo se regula la recepción, registro, actualización, inspección y control de los Certificados de Eficiencia Energética de los edificios, su reflejo en las Etiquetas de Eficiencia Energética, el uso de éstas y la información que, en esta materia, la persona vendedora debe suministrar a la compradora y la arrendadora a la arrendataria, a los efectos de la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este Decreto se aplica en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco a:

a) Los edificios de nueva construcción y las modificaciones, reformas o rehabilitaciones de los edificios existentes que tengan una superficie útil superior a 1.000 m^2 en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

– que se renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos.

– que se modifique el uso o la intensidad de la actividad desarrollada, de manera que repercuta en el nivel de calificación energética.

b) Los edificios existentes, o partes de los mismos, que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un Certificado en vigor.

c) Los edificios existentes, o partes de los mismos, en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m^2 y que sean frecuentados habitualmente por el público.

2. Están excluidos del ámbito de aplicación del Decreto los edificios enunciados en el artículo 2.2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios.

Con independencia de su superficie y de acuerdo con la definición de edificio establecida en el artículo 1.3.h) del Real Decreto 235/2013, de 5 abril, resultan también excluidos aquellos locales en los que no se requiera el empleo de energía para acondicionar el ambiente interior.

Artículo 3. *Obligaciones y responsabilidades.*

1. El promotor o propietario del edificio, o de parte del mismo, es el responsable de contratar la realización de la certificación de eficiencia energética, cuando la misma sea obligatoria de acuerdo con la normativa vigente. Será, asimismo, responsable de disponer de la certificación correspondiente a sus actualizaciones.

En los supuestos de certificación energética de edificios de nueva construcción en los que, de conformidad con las disposiciones que se dicten en desarrollo del presente Decreto, sea exigible el control, será el promotor o propietario el responsable de su contratación con un Agente Acreditado.

Deberá igualmente conservar la documentación concerniente a la certificación energética para cualquier inspección o requerimiento.

El promotor o propietario deberá solicitar la inscripción del Certificado de Eficiencia Energética en el Registro habilitado al efecto, en la forma y plazos que se establezca en la norma reguladora, bien directamente, o en su nombre, por medio de la persona suscriptora del correspondiente Certificado.

2. El técnico competente suscriptor del Certificado de Eficiencia Energética será responsable de la exactitud y veracidad de los datos que figuren en el mismo.

CAPÍTULO II

Certificados de Eficiencia Energética

Artículo 4. *Condiciones Generales.*

1. El Certificado de Eficiencia Energética será suscrito por técnico competente, entendiéndose por tal el contemplado en el artículo 1.3.p) del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y será realizado de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en documento reconocido inscrito en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética, creado al efecto por el citado Real Decreto.

2. Las modalidades de Certificado de Eficiencia Energética serán las siguientes:

a) El Certificado de Eficiencia Energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo se desdobla en:

1) el Certificado de Eficiencia Energética del proyecto que quedará incorporado al proyecto de ejecución.

2) el Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado que se incorporará al Libro del Edificio.

b) El Certificado de Eficiencia Energética de edificio existente o parte del mismo.

3. En los edificios en los que coexistan partes destinadas a uso residencial con otras dedicadas a usos distintos se realizará, como mínimo, un Certificado independiente para la parte residencial y otro para el resto.

4. Los locales no destinados a un uso residencial se certificarán antes de su apertura, salvo que existiera Certificado en vigor y no se hubiera modificado el uso, intensidad de la actividad desarrollada o cualquier aspecto que repercutiera en el nivel de calificación energética.

5. Los Certificados han de expresar de forma explícita si se refieren al edificio completo o a parte del mismo (vivienda, local, etc.), los cuales se identificarán de manera clara y precisa.

Artículo 5. *Contenido del Certificado.*

El Certificado de Eficiencia Energética recogerá, como mínimo, el contenido establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios.

Artículo 6. *Vigencia y actualización del Certificado.*

1. La validez del Certificado de Eficiencia Energética será de diez años.

2. La actualización del Certificado se llevará a cabo cuando, por cualquier circunstancia, se produzcan variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el Certificado de Eficiencia Energética al establecer una diferente calificación energética de aquél.

En particular, será necesario actualizar el Certificado de Eficiencia Energética cuando:

a) Se acometa una obra que afecte a la envolvente térmica del edificio.

b) Se proceda a la renovación o puesta en funcionamiento de una nueva instalación térmica (de calefacción, climatización o agua caliente sanitaria).

c) Se modifique el uso o la intensidad de la actividad desarrollada de manera que repercuta en el nivel de calificación de la eficiencia energética.

Una vez actualizado el Certificado, se iniciará de nuevo el cómputo del plazo de 10 años establecido para su vigencia.

Durante la ejecución de las obras que motiven la actualización del Certificado de Eficiencia Energética se deberán realizar las pruebas, comprobaciones e inspecciones que sean necesarias.

3. El propietario es responsable de la actualización del Certificado.

4. En la actualización se utilizarán la metodología de cálculo y los documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética que sean de aplicación en el momento en el que se lleven a cabo.

CAPÍTULO III

Control de los Certificados de Eficiencia Energética

Artículo 7. *Concepto y alcance.*

1. El control de los Certificados de Eficiencia Energética verifica el cumplimiento del procedimiento, la calificación energética atribuida de acuerdo con la metodología de cálculo aplicada, y la exactitud de los datos consignados en los Certificados.

2. El control se efectuará sobre aquellos Certificados de Eficiencia Energética que se definan en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto, y dará lugar a la emisión del correspondiente informe.

Artículo 8. *Agentes Acreditados.*

1. El control de los Certificados de Eficiencia Energética de los edificios de nueva construcción se realizará por Agentes, que han de ser organismos o entidades de control acreditadas en el campo reglamentario de la eficiencia energética, que dispongan tanto de la experiencia y formación necesarias como de los medios materiales y humanos suficientes para el desarrollo de esa función.

El procedimiento y los requisitos y condiciones necesarias para el desarrollo de sus funciones, así como el resto de aspectos relacionados con la actuación de dichos Agentes, se establecerá en la correspondiente disposición de desarrollo.

2. Los Agentes Acreditados están sujetos a los principios de objetividad, imparcialidad e integridad, así como a las condiciones que se establezcan mediante Orden en relación con sus obligaciones y con la exigencia de aseguramiento de sus actividades.

3. La persona promotora o, en su caso, la persona propietaria está obligada a colaborar con el Agente Acreditado y a facilitar el desarrollo de la labor de control y, en particular, deberá:

a) Garantizar que el encargo del control externo a un Agente Acreditado se produzca en plazo para que sea posible la realización de cualquier comprobación referente al Certificado de Eficiencia Energética.

b) Garantizar el libre acceso del Agente Acreditado al edificio o parte del mismo cuyo control externo le ha sido encargado, así como a toda la documentación que se estime relevante.

CAPÍTULO IV

Planes de inspección

Artículo 10. *Planes de inspección.*

1. La Dirección competente en materia de energía podrá aprobar planes de inspección de los edificios, a fin de comprobar la adecuación de la calificación energética señalada en el Certificado de Eficiencia Energética y en el informe de control externo a la realidad, y vigilar el cumplimiento de las normas aplicables a la misma, sin perjuicio de las inspecciones que resuelva realizar cuando lo estime conveniente.

2. La Dirección competente en materia de energía podrá encomendar a organismos colaboradores en materia de eficiencia energética, o a cualquier otra entidad pública que legalmente pueda ejercer funciones de control e inspección en materia de energía, la elaboración de los planes de inspección así como la ejecución de las inspecciones correspondientes.

CAPÍTULO V

Registro de Certificados de Eficiencia Energética

Artículo 11. *Registro de Certificados de Eficiencia Energética.*

1. Adscrito a la Dirección competente en materia de energía, existirá un Registro de Certificados de Eficiencia Energética en el que se inscribirán el Certificado de Eficiencia Energética del Proyecto, el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado, así como los Certificados de los Edificios Existentes o parte de los mismos y de sus actualizaciones.

2. El Registro de Certificados de Eficiencia Energética es público y de acceso libre e informa acerca de la eficiencia energética del edificio pero no supondrá la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.

Artículo 12. *Inscripción.*

1. Todos los Certificados de Eficiencia Energética deberán ser objeto de inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética habilitado al efecto.

La inscripción es requisito necesario para el cumplimiento del deber de información al comprador o arrendatario en relación con las características energéticas de los edificios previsto en el artículo 1 punto 2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

2. La inscripción en el Registro de un Certificado de Eficiencia Energética se realizará electrónicamente, en la forma y con los requisitos que se determinen en las normas de desarrollo de este Decreto.

3. Se podrán celebrar Convenios entre el Departamento competente en materia de energía y las Asociaciones, Instituciones o los Colegios Profesionales implicados, a los efectos de habilitar a dichos organismos para que puedan realizar trámites, de forma electrónica, con el citado Registro en representación de la persona promotora o propietaria del edificio o del técnico certificador.

Artículo 13. *Consulta de los datos del Registro.*

El acceso de terceros a la información del Registro queda limitado a los datos contenidos en la Etiqueta de Eficiencia Energética con las limitaciones previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

CAPÍTULO VI

Etiqueta de Eficiencia Energética e información a las personas consumidoras y usuarias

Artículo 14. *Etiqueta de Eficiencia Energética.*

1. Una vez que el Certificado conste en el Registro y tenga asignado un número de registro, la persona interesada podrá obtener, a través de la aplicación informática, la Etiqueta de la Eficiencia Energética correspondiente.

2. La Etiqueta de Eficiencia Energética es el distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenido, estará redactada en euskera y castellano y contendrá el número de registro del Certificado, si éste ha sido objeto de actualización, así como el plazo de validez del mismo.

Artículo 15. *Exhibición obligatoria de la Etiqueta de Eficiencia Energética.*

1. Es obligatoria la exhibición, en lugar destacado y claramente visible por el público, de la Etiqueta de Eficiencia Energética en los edificios o parte de los mismos ocupados por una autoridad pública o por instituciones que presten servicios públicos a un número importante de personas y que, por consiguiente, sean frecuentados habitualmente por ellas, con una superficie útil total superior a 250 m^2, en los términos y plazos de la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

2. En los edificios o unidades de edificios de titularidad privada que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 500 m^2 será igualmente obligatoria la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética cuando se construya o se venda o alquile.

3. Es voluntaria la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética en los demás edificios.

Artículo 16. *Prohibición de Etiquetas que no se ajusten a las normas vigentes.*

1. Con la finalidad de evitar la existencia de etiquetas que puedan inducir a error o confusión, se prohíbe la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran al consumo de energía de edificios que no sean las emitidas por la aplicación informática tras la inscripción del Certificado de Eficiencia Energética en el Registro de la Comunidad Autónoma.

2. No se aplicará esta prohibición a los sistemas de etiquetas ecológicas comunitarias o de Estados Miembros de la Unión Europea ni a las etiquetas expedidas hasta el presente por el Centro para el Ahorro y el Desarrollo Energético y Minero (CADEM).

Artículo 17. *Publicidad de la calificación energética.*

1. La información sobre la calificación energética debe ser incluida en toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o parte del mismo, salvo las excepciones establecidas en el presente Decreto, y en la misma ha de expresarse, de forma clara e inequívoca, si se refiere al Certificado de Eficiencia Energética del proyecto, del edificio terminado o del existente.

2. La información sobre la calificación energética se materializará de la siguiente manera:

1) Cuando se utilicen soportes publicitarios tales como vallas de obra, escaparates, portales inmobiliarios u otros análogos, la información referente a la calificación energética expresará, como mínimo y de manera visible, la escala de calificación energética, la calificación obtenida y el número de registro.

2) Cuando se trate de anuncios de prensa escrita se deberá incluir la calificación energética y el número de registro, salvo que, por su tamaño u otras circunstancias, la inclusión de estos datos hiciera la publicidad difícilmente legible, en cuyo caso se admitirá, excepcionalmente, que se recoja únicamente la calificación energética.

3) En los anuncios de audio bastará con indicar la calificación energética.

4) En los carteles de venta o alquiler, ubicados en el exterior de edificios o viviendas, y en los que solo consta el teléfono de contacto, no se exigirá publicitar información sobre la calificación energética.

3. El Gobierno Vasco realizará, en su caso, campañas informativas de carácter educativo y promocional, destinadas a comunicar el significado y funcionamiento del Certificado de Eficiencia Energética y de la Etiqueta de Eficiencia Energética, a fin de fomentar una utilización más responsable de la energía por parte de la persona consumidora.

Artículo 18. *El Certificado de Eficiencia Energética y su reflejo en la Escritura Pública y Registro de la Propiedad.*

1. Los Notarios para autorizar escrituras de declaración de obra nueva y los Registradores de la Propiedad para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad exigirán, de conformidad con el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo introducida por la Ley 8/2013, de 26 de junio, el Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado debidamente inscrito.

2. Los Notarios harán constar, al autorizar escrituras públicas de arrendamiento o de transmisión de dominio a título oneroso de edificios existentes, la aportación o no del Certificado de Eficiencia Energética debidamente inscrito, que, en su caso, se incorporará por testimonio a dicha escritura pública.

Los Registradores de la Propiedad, al practicar la inscripción de los contratos a los que se refiere el párrafo anterior, harán constar por nota al margen si ha quedado acreditada la existencia del Certificado de Eficiencia Energética debidamente inscrito, debiendo comunicar a la administración competente la falta de cumplimiento de dicho requisito.

La nota marginal practicada en relación con la certificación energética deberá reflejar la aportación o falta de aportación de la certificación energética y en caso de aportarse, el nivel de calificación y la fecha del Certificado y número de registro.

Trimestralmente se remitirá a la Dirección competente en materia de energía certificación acerca del cumplimiento o no de la aportación de la documentación exigible en materia de certificación energética.

CAPÍTULO VII

Cooperación administrativa

Artículo 19. *Marco de actuación de cooperación.*

1. Las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán un elevado nivel de consecución de la eficiencia energética de los edificios y de su proceso de certificación. Las Administraciones competentes en materia de eficiencia energética ajustarán su actuación a los principios de colaboración y cooperación, conforme a las reglas generales de las relaciones interadministrativas.

2. El Gobierno Vasco podrá establecer convenios de colaboración con otras Administraciones en el ámbito estatal y autonómico y con otras regiones de Europa que puedan influir en la mejora del nivel de eficiencia energética de los edificios, y en particular con cualquier otra comunidad o región con la que mantenga relaciones especiales por motivos históricos, culturales o lingüísticos.

3. A efectos de coordinación de la actuación de las diversas Administraciones, se propiciará el establecimiento de acuerdos entre las mismas que permitan rentabilizar los recursos humanos y materiales de que disponen y hacer efectivo y eficaz el control del cumplimiento de la normativa vigente aplicable en materia de protección de eficiencia energética.

CAPÍTULO VIII

Infracciones y sanciones

Artículo 20. *Infracciones y sanciones.*

1. El incumplimiento de los preceptos del presente Decreto que constituyan infracciones en materia de certificación energética, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas se sancionarán conforme a lo previsto en la misma.

2. Los incumplimientos de los preceptos contenidos en este Decreto que constituyan infracciones en materia de consumo serán sancionados de acuerdo con lo previsto en la Ley 6/2003, de 22 de diciembre, de Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias.

Disposición transitoria primera.

Todos los Certificados de Eficiencia Energética suscritos a partir del 1 de junio de 2013, que se refieran a edificios existentes o partes de los mismos radicados en la Comunidad Autónoma, deberán inscribirse en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética habilitado al efecto, en el plazo de dos meses a partir de la entrada en vigor de la presente norma.

Disposición transitoria segunda.

Los Certificados emitidos por el Centro para el Ahorro y el Desarrollo Energético y Minero (CADEM), que serán válidos hasta el 31 de diciembre de 2015, y los suscritos por técnicos certificadores con anterioridad al 1 de junio de 2013, al amparo del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, podrán inscribirse con carácter voluntario.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado el Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción.

Disposición derogatoria segunda.

Asimismo quedan derogadas la Orden de 12 de diciembre de 2012, del Consejero de Industria, Innovación, Comercio y Turismo, por la que se regula el control externo y la Orden de 2 de abril de 2013, de la Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad, del Registro de Certificados de Eficiencia Energética de edificio y cualquier otra disposición en materia de certificaciones de eficiencia energética en edificios que se oponga a este Decreto.

Disposición final primera.

Por la persona titular del departamento competente en materia de energía se dictarán las disposiciones que exijan el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Disposición final segunda.

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

§ 24

Decreto 209/2014, de 28 de octubre, por el que se regula el control de calidad en la construcción

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 221, de 19 de noviembre de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2014-90537

Desde el año 1990 el Gobierno Vasco viene regulando el Control de Calidad en la edificación en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, inicialmente con la aprobación del Decreto 295/1990, de 20 de noviembre, que reguló un determinado procedimiento de Control de Calidad en la construcción, a aplicar en las obras de edificación y urbanización, hasta la fecha, y posteriormente, con el Decreto 238/1996, de 22 de octubre, por el que se regula el Control de Calidad en la construcción, y diversos decretos y órdenes de desarrollo.

Asimismo, se ha regulado la acreditación de laboratorios de ensayo, desde el año 1990 hasta el Decreto 69/2004, de 20 de abril, sobre acreditación de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que regula el proceso de la edificación en general, estableció en su artículo 3.2 que el Código Técnico de la Edificación sería el marco normativo regulador de las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones. Asimismo, su artículo 14 consideró a las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación como agentes de la misma.

Con posterioridad, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), completó ese nuevo marco normativo y derogó las anteriores normativas básicas de la edificación, suponiendo una nueva regulación, desde la exigencia del estudio geotécnico y los contenidos de los proyectos, a los requisitos básicos relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios.

Por otra parte, el Real Decreto 1027/2007, de 29 de agosto, aprobó un nuevo Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, y el Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, aprobó una nueva Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08), con incidencia en los aspectos de habitabilidad y seguridad, respectivamente.

Con posterioridad, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, modificó el artículo 14 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, lo que ha llevado a la aprobación de una nueva normativa sobre laboratorios y entidades de control de calidad, que se concreta en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad.

Culminado el proceso renovador de la normativa básica de la edificación y de las actividades de servicios, se hace precisa la aprobación en la Comunidad Autónoma del País Vasco de un nuevo texto normativo regulador del control de calidad, que recoja los nuevos planteamientos y esté en consonancia con ellos, para lo cual, se dicta el presente Decreto.

El Decreto se estructura en cinco capítulos, el primero de los cuales recoge las disposiciones generales del Control de Calidad, estableciendo el objeto y ámbito de aplicación de la norma.

A continuación, el Capítulo II, dividido en cuatro secciones, desarrolla las distintas fases del proceso de control de calidad en la construcción, incluyendo el régimen de inspección de obras.

La Sección 1.ª del capítulo citado desarrolla el Control de Calidad en la fase del Proyecto, con la inclusión en el mismo del denominado Plan de Control de Calidad y sus contenidos, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, extendiendo el control de calidad al proyecto, a la ejecución de la obra y a las verificaciones finales o pruebas de servicio, además de a la recepción de productos, a la que se limitaba anteriormente.

En la Sección 2.ª se recoge el procedimiento de Control de Calidad de las obras, previo a su inicio y durante la ejecución de las mismas, regulando la documentación que se debe de disponer para asegurar la trazabilidad de la obra y su recopilación a efectos de su posterior inclusión en la documentación final de la obra, de acuerdo con lo establecido en el CTE.

La Sección 3.ª se refiere a la finalización de las obras, en relación a la cual se establece el proceso de depósito de la documentación final de obra, así como la obtención y el visado del Certificado de Final de Obra como documento garante de la calidad de la obra.

Por último, la Sección 4.ª contempla la realización de inspecciones de obras para la comprobación del cumplimiento del presente Decreto.

Por su parte, el Capítulo III establece la actuación de los laboratorios de ensayos y las entidades de control de calidad de la edificación, estas últimas como nuevas agentes a las que hace referencia el artículo 14 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como su régimen de inspección.

El Capítulo IV trata de las herramientas para la mejora de la calidad, como son los Documentos Reconocidos y organismos autorizados, que menciona el CTE, a efectos de su aprobación y de su registro. También, en aras de promocionar la calidad de la edificación, se establece la posibilidad de crear perfiles de calidad para los edificios y distintivos y marcas o sellos de calidad de los materiales, productos o elementos de construcción, para su aplicación con carácter voluntario, basados en exigencias a satisfacer por el edificio por encima de lo estrictamente obligatorio, que proporcionen la posibilidad de que los edificios obtengan un reconocimiento objetivo de la calidad, certificado por un tercero acreditado para ello, de forma que las personas usuarias puedan elegir con mejor conocimiento de la oferta, y los y las restantes agentes de la edificación puedan contar con una referencia común sobre la calidad.

En el Capítulo V se constituye la Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción, se estable su composición, sus funciones y régimen de funcionamiento, en continuidad con lo establecido en los anteriores decretos de control de calidad, ampliando la Comisión con representación del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de Obras Públicas, una persona representante de las Entidades de Control de Calidad existentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y una persona representante del Colegio Oficial de Geólogos del País Vasco.

Por último, el texto se completa con una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final, además de un anexo, en el que se incluyen los modelos de declaración responsable, uno para las entidades de control de calidad y otro para los laboratorios de ensayos.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 28 de octubre de 2014, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto del presente Decreto la regulación del procedimiento de Control de Calidad en la ejecución, en régimen público o privado, de las obras de edificación y de urbanización que se lleven a cabo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Asimismo, constituye objeto de este Decreto la determinación del procedimiento de control del cumplimiento de los requisitos exigibles a los laboratorios de ensayos y las entidades de control de calidad de la edificación que desarrollen su actividad en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Será preceptivo el cumplimiento del presente Decreto en todas las obras que según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tengan la consideración de edificación y requieran un proyecto.

2. Asimismo, será obligatorio el cumplimiento del presente Decreto en las obras de urbanización que en virtud de lo determinado en la normativa urbanística requieran proyecto de urbanización.

3. Quedan fuera del ámbito de aplicación de este Decreto las obras de ingeniería civil, entendiendo por tales las obras para la construcción de infraestructuras, obras hidráulicas y del transporte.

4. Lo establecido en el presente Decreto se entenderá sin perjuicio de los controles que procedan, por razón de otras normativas sectoriales, sobre instalaciones o elementos de la urbanización o del edificio, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, de producción de agua caliente sanitaria, u otros sometidos a control específico distinto al regulado en el presente Decreto.

CAPÍTULO II

Fases del proceso de control de calidad en la construcción

Sección 1.ª Proyecto

Artículo 3. *Proyecto de ejecución.*

En la Memoria y en el pliego de condiciones técnicas particulares de los proyectos de ejecución se incluirán y se reflejarán las características, requisitos, estándares y parámetros de calidad de los materiales, unidades de obra, equipos y sistemas que se incorporen con carácter permanente a los edificios. Todo ello, será de conformidad con la normativa específica de obligado cumplimiento y con los criterios que adopte el redactor o redactora del proyecto.

Artículo 4. *Plan de Control de Calidad.*

1. El Proyecto de Ejecución contendrá necesariamente un anexo denominado Plan de Control de Calidad, cuya valoración se deberá incluir en el presupuesto detallado del Proyecto, como un capítulo independiente.

2. El Plan de Control de Calidad será redactado por el técnico o la técnica competente, en función del tipo de obra, acorde con lo indicado en el Proyecto de Ejecución y demás documentos del mismo, de forma coordinada con quien lo ha realizado, teniendo en cuenta los anexos y estudios previos que se dispongan.

3. Contenido. En el Plan de Control de Calidad se especificará, al menos, lo siguiente:

a) Memoria, que incluya los datos generales de la obra y la normativa de aplicación para el control de calidad.

b) Los criterios para la recepción en obra de los productos, materiales, equipos y sistemas, con indicación de la documentación que han de acompañar, según lo establecido en los artículos 7.2.1 y 7.2.2 del CTE, haciendo referencia expresa a:

– Documentación de origen, hoja de suministro y etiquetado.
– Certificados de garantía del fabricante.
– Declaración de prestaciones, marcado CE o autorizaciones administrativas obligatorias.
– Distintivos de calidad exigibles o voluntarios.
– Evaluaciones técnicas de idoneidad de los productos, equipos y sistemas innovadores.

c) Los productos que han de disponer control de recepción mediante ensayos, según lo establecido en el artículo 7.2.3 del CTE, y los criterios de aceptación y rechazo de los mismos, con indicación de:

– Los parámetros mínimos o máximos que se han de comprobar mediante ensayos.
– Los ensayos, análisis y pruebas a realizar basados en lo establecido en el CTE, instrucciones o reglamentación vigentes de obligado cumplimiento que le afecten y en las especificaciones del Proyecto de Ejecución.
– La determinación de los lotes a ensayar y todos aquellos parámetros que configuren el desarrollo del Plan de Control de Calidad.

d) Los criterios para establecer el control de ejecución de la obra, según lo establecido en el artículo 7.3 del CTE, haciendo referencia expresa a:

– Verificaciones y demás controles a realizar para comprobar la conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable, las normas de buena práctica constructiva y las instrucciones de la Dirección Facultativa.
– Comprobaciones a efectuar sobre las medidas necesarias para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.

e) Las verificaciones y pruebas de servicio que han de realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio.
f) La valoración económica del Plan de Control de Calidad especificando el número y el coste de cada uno de los ensayos, análisis y pruebas previstas.

4. Cuando se introduzcan eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra en los términos expresados en el artículo 12.3.d) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, si las mismas afectasen a aspectos o verificaciones contempladas en el Plan de Control de Calidad, la Dirección de Obra documentará esos cambios por escrito a fin de que, por parte del técnico autor de dicho plan, se puedan llevar a cabo las adaptaciones del mismo.

Artículo 5. *Control del proyecto.*

1. El control del proyecto tiene por objeto verificar el cumplimiento del CTE y demás normativa aplicable y comprobar su grado de definición, la calidad del mismo y todos los aspectos que puedan tener incidencia en la calidad final del edificio proyectado. Este control puede referirse a todas o algunas de las exigencias básicas relativas a uno o varios de los requisitos básicos mencionados en el artículo 1 del CTE.
2. Mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción se establecerán los supuestos en los que se llevará a cabo, de manera obligatoria y con carácter previo a la ejecución de la obra, el control técnico del proyecto en su totalidad o de las partes que se estimen del mismo. El establecimiento de tales supuestos se hará en base a los siguientes criterios:

a) Tipología edificatoria.
b) Nivel de exigencias o complejidad de las prestaciones requeridas al edificio.c) Ubicación de la edificación.
d) Cualquier otra circunstancia distinta de las anteriores que tenga incidencia en la calidad final del edificio proyectado.

3. Asimismo, la orden referida en el apartado anterior establecerá los procedimientos necesarios que permitan el control del cumplimiento de las exigencias básicas del proyecto, en base a lo determinado en los documentos básicos del CTE.

Sección 2.ª Desarrollo de las obras

Artículo 6. *Previo al inicio de las obras.*

1. El promotor o promotora aportará a la Dirección Facultativa un ejemplar completo del Proyecto de Ejecución, con el fin de coordinar de manera eficaz el Control de Calidad de las obras, que quedará depositado en obra, actualizándose continuamente con las modificaciones que se pudieran introducir durante la misma.

2. Con el conocimiento de la Dirección Facultativa, el promotor o promotora contratará, directamente y con independencia del constructor o constructora, los servicios de uno o varios Laboratorios de Control de Calidad, para realizar los ensayos, pruebas o análisis referidos en el Plan de Control de Calidad, a los que se les entregará un ejemplar del mismo o la parte que les afecte.

3. Los laboratorios entregarán a la Dirección Facultativa la documentación acreditativa del cumplimiento de lo establecido en el apartado 3 del artículo 16 del presente Decreto.

Los laboratorios de Control de Calidad de la construcción de las Administraciones Públicas estarán exentos de entregar la documentación anteriormente citada.

4. El constructor o constructora, de acuerdo con el Plan de Control de Calidad y la normativa vigente que le afecte, hará la previsión de los medios destinados al control, del sistema de recogida y entrega de la documentación del control y designará la persona encargada de facilitar de forma coordinada las tomas de muestras a los demás agentes, dando traslado de ello a la Dirección Facultativa para su conocimiento.

Artículo 7. *Recepción de materiales, equipos y sistemas.*

1. Durante la ejecución de las obras, los suministradores entregarán al constructor o constructora quien, a su vez, las facilitará a la Dirección de ejecución de la obra, los documentos de identificación y garantía exigidos por la normativa de obligado cumplimiento y, en su caso, por el proyecto, de los materiales, equipos y sistemas, así como la documentación de los distintivos de calidad o evaluaciones técnicas de idoneidad que dispongan, e instrucciones de uso y mantenimiento.

2. La Dirección de ejecución de la obra verificará si esta documentación es suficiente para la recepción de los materiales, equipos y sistemas, e indicará la realización de los ensayos y pruebas que estime oportunos, conforme a lo especificado en el Plan de Control de Calidad y ordenados por la Dirección Facultativa.

3. Los Laboratorios de Control de Calidad contratados entregarán una copia de los resultados a la Dirección de la obra y a la Dirección de ejecución de las obras.

Artículo 8. *Control de ejecución de obra.*

Del control de ejecución de cada unidad de obra, verificando su replanteo, materiales utilizados, su disposición y correcta ejecución se dejará constancia escrita, así como de las comprobaciones y pruebas de servicio que se realicen durante el proceso de ejecución o de la obra terminada, que será recopilada por la Dirección de ejecución de la obra.

Artículo 9. *Aceptación o rechazo de los materiales y unidades de obra.*

1. La aceptación o rechazo de los materiales y unidades se reflejará en las fichas normalizadas que se establezcan mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción.

2. Cuando los materiales o resultados de los ensayos, pruebas y análisis no sean conformes a lo especificado en el Proyecto de Ejecución, entendido este como el conjunto de los documentos que lo componen, a saber, Memoria, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto, Estudio de Seguridad y Salud, Plan de Control de Calidad, Estudio de Gestión de Residuos y Planos, así como sus modificaciones posteriores, la Dirección Facultativa establecerá y justificará las medidas correctoras oportunas, dejando constancias

de estas tanto en el Libro de Órdenes y Asistencias como en las fichas normalizadas mencionadas, que se incorporarán al Libro de Control de Calidad.

Artículo 10. *Ensayos y Pruebas de servicio del edificio.*

Mediante Orden(1) del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción se establecerán y regularán los procedimientos para la realización de las pruebas de servicio y ensayos que acrediten el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y demás reglamentación aplicable.

(1) Desarrollado por la Orden de 17 de marzo de 2023, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre control térmico y calidad del aire del edificio (BOPV nº 65, de 3 de abril de 2023).

Artículo 11. *Documentación y trazabilidad.*

1. Todas las actividades relacionadas con el control de calidad quedarán documentadas suficientemente para poder seguir su trazabilidad, pudiendo ser mediante registros físicos o electrónicos, que permitan disponer de todas las evidencias documentales de todas las comprobaciones, actas de ensayo y partes de inspección que se hayan llevado a cabo y de los suministros, en su caso.

2. Las hojas de suministro estarán firmadas, en representación del suministrador, por persona física responsable.

3. Los registros de las actividades de control estarán firmados por la persona física responsable de llevar a cabo la actividad y, en el caso de estar presente, por la persona representante de la actividad controlada o suministro.

Artículo 12. *Libro de Control de Calidad.*

1. La Dirección de Ejecución de la Obra confeccionará durante el transcurso de la obra el Libro de Control de Calidad, que formará parte de la documentación obligatoria del seguimiento de la obra.

2. Contenido. El Libro de Control de Calidad contendrá la siguiente documentación:

a) Un registro de los y las agentes que han intervenido.

b) Relación de los controles realizados.

c) Los resultados de los ensayos, pruebas y análisis realizados, así como las verificaciones y pruebas de servicio que se realicen durante el proceso de ejecución o de la obra terminada.

d) Las fichas normalizadas en las que se haya reflejado la aceptación o rechazo de los materiales y unidades de obra.

e) Certificación de los Laboratorios en la que se indiquen el tipo y número de los ensayos, pruebas y análisis realizados.

f) La documentación relativa a los laboratorios que acredite el cumplimiento de lo establecido en el apartado 3 del artículo 16.

g) La documentación relativa a certificados de garantía, distintivos, marcas o sellos de calidad, homologaciones, y similares.

h) La documentación de origen, hojas de suministro o etiquetado, recopilada por el constructor o constructora y adjuntada, previa supervisión por la Dirección de la ejecución de la obra, como parte del control de calidad de la obra o, en su caso, los certificados de suministro.

i) Los documentos que se generen como consecuencia del rechazo de materiales o unidades de obra, y sobre las medidas correctoras adoptadas, como pueden ser: informes, justificaciones, soluciones, comprobaciones, y similares.

j) Las modificaciones en cuanto a calidades de materiales o especificaciones del Proyecto de Ejecución, las modificaciones del Plan de Control de Calidad, así como la justificación de las medidas correctoras que se hayan podido establecer motivadas por estas modificaciones.

k) En su caso, el informe citado en el apartado 3 del artículo 14.

Todo ello reflejará y justificará la observancia de la normativa de obligado cumplimiento que afecte a dicha obra y referida tanto a los materiales, como unidades de obra e instalaciones.

3. La Dirección Facultativa y el constructor o constructora general de la obra, o en su caso, el o la responsable parcial de ella, firmarán en las fichas normalizadas del Libro de Control de Calidad, dándose por enterados de los resultados de la aceptación o rechazo.

Sección 3.ª Finalización de las obras

Artículo 13. *Documentación de Control de Calidad.*

1. Una vez finalizada la obra, la documentación del seguimiento del control será depositada por la Dirección de la ejecución de la obra en el colegio profesional correspondiente, o en su caso en la Administración Pública competente.

2. El Certificado Final de Obra será el documento oficial garante de que la obra cumple con las especificaciones de calidad del Proyecto de Ejecución.

3. Cuando de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, o normativa que lo sustituya, sea obligatorio el visado del Certificado Final de Obra, será requisito necesario para la expedición del citado visado la verificación del cumplimiento de la obligación de depósito de la documentación obligatoria del seguimiento de la obra, incluido el Libro de Control de Calidad regulado en el artículo 12 del presente Decreto.

Sección 4.ª Inspecciones

Artículo 14. *Inspecciones de obras.*

1. El Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción podrá inspeccionar cualquier obra en ejecución dentro de la Comunidad Autónoma del País Vasco, previa comunicación al promotor o promotora y a la Dirección Facultativa, para comprobar el cumplimiento del presente Decreto.

2. De dicha inspección se levantará acta firmada por personal funcionario de carrera adscrito al Departamento anteriormente citado, por el promotor o promotora y por la Dirección Facultativa.

3. La Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones correspondientes a dichas áreas de actuación redactará, en las obras inspeccionadas, informe sobre el grado de cumplimiento formal de este Decreto que se remitirá al promotor o promotora, a la Dirección Facultativa de las obras y a los Colegios Oficiales correspondientes. Así mismo se adjuntará como documento al Libro de Control de Calidad.

4. El informe citado en el apartado anterior será vinculante para el promotor o promotora, la Dirección Facultativa de la obra y los Colegios Oficiales correspondientes, dentro de sus funciones respectivas.

CAPÍTULO III

Entidades de control de calidad y laboratorios de ensayos para el control de calidad

Artículo 15. *Entidades de Control de Calidad.*

1. En el caso de intervención de Entidades de Control de Calidad, las mismas deberán disponer de capacidad suficiente y medios materiales y humanos necesarios y adecuados para el área en la que vayan a actuar, y su participación se realizará de forma independiente del resto de los y las agentes que intervienen en la obra.

2. Las Entidades de Control de Calidad, cuando informen sobre aspectos de adecuación a la normativa de obligado cumplimiento, en labores de supervisión de proyectos, asistencia a la ejecución de la obra o de certificación, previamente a su actuación deberán haber

realizado la declaración responsable, conforme a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.

3. Mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción se regularán los supuestos en los que la intervención de las Entidades de Control de Calidad en las obras de edificación será obligatoria.

4. En las obras promovidas por la Administración podrán participar como Entidad de Control de Calidad los Servicios Técnicos del Departamento responsable de la obra, con capacidad suficiente, si así se designara.

5. La declaración responsable de las Entidades de Control de Calidad de la Edificación se realizará de acuerdo con el modelo que se incluye en el anexo al presente Decreto, y se presentará ante la Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad que ostente las funciones correspondientes a dichas áreas de actuación.

6. La presentación de la declaración responsable habilita a la entidad de control, desde el momento de su presentación, para el ejercicio de las actividades para las que declara cumplir los requisitos exigibles, sin perjuicio de las actividades de comprobación, control e inspección que procedan, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

La falta de presentación de dicha declaración responsable, o la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la misma, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, a cuyo efecto se emitirá resolución administrativa en los términos del apartado 4 del artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y todo ello sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles, o administrativas a que hubiere lugar.

7. La Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad que ostente las funciones correspondientes a dichas áreas de actuación dará traslado al Ministerio competente en materia del Código Técnico de la Edificación de los datos incluidos en la declaración responsable de las entidades para su inclusión en el Registro General del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 16. *Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad.*

1. Los ensayos, pruebas de servicio y análisis para la verificación del cumplimiento de las normas reglamentarias de obligado cumplimiento y de los requisitos establecidos en el CTE, Instrucciones Técnicas, Reglamentos y Pliegos Técnicos Oficiales, serán realizados por Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad de la Edificación que hayan realizado la declaración responsable conforme a lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

2. El requisito anterior también será de aplicación a los ensayos para la elaboración de los Estudios Geotécnicos de los terrenos sobre los que se han de asentar las construcciones.

3. La declaración responsable de los Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad de la Edificación se realizará de acuerdo con el modelo que se incluye en el anexo del presente Decreto, y se presentará ante la Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad que ostente las funciones correspondientes a dichas áreas de actuación.

4. La presentación de la declaración responsable habilita al laboratorio de ensayos, desde el momento de su presentación, para el ejercicio de las actividades para las que declara cumplir los requisitos exigibles, sin perjuicio de las actividades de comprobación, control e inspección que procedan, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

La falta de presentación de dicha declaración responsable, o la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la misma, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, a cuyo efecto la persona titular de la Dirección del Departamento competente en

materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación emitirá resolución administrativa en los términos del apartado 4 del artículo 71. bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles, o administrativas a que hubiere lugar.

5. La Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones correspondientes a dichas áreas de actuación, dará traslado al Ministerio competente en materia del Código Técnico de la Edificación de los datos incluidos en la declaración responsable de los laboratorios para su inclusión en el Registro General del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 17. *Régimen de inspecciones de laboratorios y entidades.*

1. La Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación velará por el cumplimiento de los requisitos técnicos exigibles a laboratorios y entidades, para lo cual podrá comprobar, verificar e investigar los resultados de la asistencia técnica, así como inspeccionar sus instalaciones y los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se produzcan, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes.

2. Cuando la Dirección citada en el apartado anterior lo estime necesario, y al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos exigibles a los laboratorios y entidades para el desarrollo de su actividad, podrá requerir la aportación de la siguiente documentación:

a) Datos de identificación: Escritura de constitución y, en cada caso, estatutos de la Sociedad o justificación documental de la titularidad del empresario individual.

b) Documentos que acrediten la situación legal de la actividad del laboratorio o entidad, incluyendo copia de la correspondiente declaración responsable.

c) Póliza suscrita del seguro de responsabilidad civil y comprobante de abono del último periodo de vigencia, o documentación acreditativa de otros instrumentos de garantía como avales o fianzas, adecuados a las asistencias técnicas que presta.

d) Documentación que justifique que el establecimiento donde realiza la actividad, en su caso, cumple las condiciones de seguridad, técnicas y medio ambientales exigibles a este tipo de instalaciones.

e) Plano de situación con indicación del municipio y accesos.

f) Plano de los locales y justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas, en su caso.

g) Datos del personal directivo, técnico y operario con indicación de su cualificación profesional, funciones, relación laboral y dedicación.

h) Datos de la maquinaria, instrumental y software de que dispone, según el caso, con indicación de sus características y procedimientos.

i) Certificado de la última auditoría externa referente al sistema de gestión de la calidad, que se indica en los artículos 18 y 19 respectivamente del presente Decreto y en las condiciones establecidas en los mismos.

j) Certificados de otras auditorías internas o externas, evaluaciones o certificaciones que dispongan, en relación con los sistemas de gestión de la calidad y procedimientos implantados, para la prestación de la asistencia técnica que realiza.

k) En el caso de laboratorios, documentación acreditativa de su participación en las campañas de ensayos de contraste convocadas por la Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación.

La falta de cumplimentación de los requerimientos de documentación practicados o la constatación, tras el examen de la documentación presentada, de que un laboratorio o entidad no cumplen los requisitos exigibles, determinarán la imposibilidad de continuar con la actividad, previa declaración de dichas circunstancias mediante resolución dictada por la persona titular de la Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación.

3. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, la Dirección mencionada también podrá realizar inspecciones in situ de laboratorios o entidades, al objeto de verificar que cumplen con los requisitos técnicos exigibles. Durante la inspección se podrá exigir la realización de ensayos de contraste con un laboratorio a determinar por la persona representante de dicha Dirección, que podrá contar con la presencia del laboratorio o entidad inspeccionados.

De esta inspección se levantará un acta por duplicado, firmada por la persona representante del laboratorio o entidad y por personal funcionario de carrera adscrito a la Dirección anteriormente citada, y que quedará archivada como registro del sistema de calidad, quedándose la copia en poder de la Administración.

Los laboratorios y entidades acreditados por la Entidad Nacional de Acreditación quedarán exentos de las inspecciones técnicas, no así de acreditar documentalmente el cumplimiento de los requisitos legales para el ejercicio de la actividad, cuando sean requeridos para ello.

La finalización de una visita de inspección técnica con acta de disconformidad por incumplimiento de los requisitos exigibles determinará la imposibilidad de continuar con la actividad, previa declaración de dicha circunstancia mediante resolución dictada por la persona titular de la Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación.

4. En orden al fomento y aseguramiento de la calidad, la Dirección del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación podrá establecer, con la periodicidad que estime oportuna, la realización obligatoria de ensayos de contraste interlaboratorios, al objeto de obtener resultados sobre la eficacia de los sistemas empleados por los laboratorios en la realización de los ensayos.

Artículo 18. *Sistema de gestión de calidad de las Entidades de Control de Calidad.*

Las Entidades de Control de Calidad deberán justificar la implantación de un sistema de gestión de la calidad conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 a través de cualquiera de los siguientes medios:

a) Certificado anual emitido por la Entidad Nacional de Acreditación u organismo europeo homólogo miembro de la Cooperación Europea para la Acreditación, en el que figure el alcance de la certificación concedida.

b) Auditoria externa anual por las entidades acreditadas por los anteriores conforme a las Normas UNE-EN ISO/IEC 17021, para Entidades de Certificación de Sistemas de la Calidad, de acuerdo con los requisitos de la norma UNE-EN ISO/IEC 17020.

c) Auditoria externa anual por las entidades acreditadas por los anteriores conforme a las Normas UNE-EN ISO/IEC 17021, que evalúe la conformidad del sistema de calidad según la UNE-EN ISO 9001, así como los demás requisitos, tanto técnicos, como de personal, establecidos en dicho Real Decreto, para las actividades de prestación de asistencia técnica.

Artículo 19. *Sistema de gestión de calidad de los Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad.*

Los Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad deberán justificar la implantación de un sistema de gestión de la calidad de acuerdo con la norma UNE-EN ISO/IEC 17025 a través de cualquiera de los siguientes medios:

a) Certificado anual emitido por la Entidad Nacional de Acreditación u organismo europeo homólogo miembro de la Cooperación Europea para la Acreditación, en el que figure el alcance de la certificación concedida.

b) Auditoria externa anual por las entidades acreditadas por los anteriores conforme a las Normas UNE-EN ISO/IEC 17021, para Entidades de Certificación de Sistemas de la Calidad, de acuerdo a los requisitos de la norma UNE-EN ISO/IEC 17025.

c) Auditoria externa anual por las entidades acreditadas por los anteriores conforme a las Normas UNE-EN ISO/IEC 17021, que evalúe la conformidad del sistema de calidad según la UNE-EN ISO 9001, y de la idoneidad técnica del ensayo correspondiente, así como los

demás requisitos, tanto técnicos y de las instalaciones, como de personal, establecidos en dicho Real Decreto.

CAPÍTULO IV

Herramientas para la mejora de la calidad

Artículo 20. *Documentos reconocidos.*

Mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción se establecerá el procedimiento específico de tramitación y aprobación de los documentos reconocidos del Código Técnico de la Edificación, con el fin de adecuar el citado Código a las exigencias concretas del territorio y de la población en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y el citado Departamento será el encargado de promover la inscripción de los documentos aprobados en la sección correspondiente del Registro General del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 21. *Organismos autorizados.*

Mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción se establecerá el procedimiento específico de reconocimiento de los organismos autorizados para la concesión de evaluaciones técnicas de la idoneidad de productos o sistemas innovadores u otras autorizaciones o acreditaciones de organismos y entidades que avalen la prestación de servicios que facilitan la aplicación del CTE, y el citado Departamento será el encargado de promover la inscripción de tales organismos en la sección correspondiente del Registro General del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 22. *Perfiles, Certificaciones y distintivos de calidad.*

1. El Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción podrá establecer diferentes perfiles o niveles de calidad de las edificaciones, para su aplicación con carácter voluntario, basados en las exigencias a satisfacer por encima de lo estrictamente obligatorio, a cuyo efecto regulará los procedimientos específicos para evaluar las prestaciones y para realizar su reconocimiento.

2. Así mismo el citado Departamento podrá establecer distintivos y marcas o sellos de calidad de carácter voluntario de los materiales, productos o elementos de construcción y reglar los procedimientos específicos para su reconocimiento.

3. El Departamento competente en materia de edificación y calidad en la construcción será el encargado de promover la inscripción de los reconocimientos señalados en los apartados anteriores en las distintas secciones del Registro General del Código Técnico de la Edificación.

CAPITULO V

Comisión para el fomento de la calidad de la construcción

Artículo 23. *Constitución y adscripción.*

1. Se constituye la Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción como órgano de seguimiento de las actuaciones que en esta materia se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. La Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción queda adscrita al Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de edificación y calidad en la construcción.

Artículo 24. *Composición.*

1. La Comisión para el Fomento de Calidad de la Construcción estará integrada por las y los siguientes miembros:

Presidente: el o la titular de la Dirección del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación.

– Dos personas en representación de la Dirección del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación.
– Una persona en representación del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de Medio Ambiente y Política Territorial, que deberá tener categoría al menos de Director o Directora, y será designada por la persona titular de dicho departamento.
– Una persona en representación del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de Obras Públicas, que deberá tener categoría al menos de Director o Directora, y será designada por la persona titular de dicho departamento.
– Una persona en representación del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de Seguridad Industrial, Energía y Minas, que deberá tener categoría al menos de Director o Directora, y será designada por la persona titular de dicho departamento.
– Una persona en representación de Kontsumobide-Instituto Vasco de Consumo.
– Una persona en representación del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.
– Una persona en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos del País Vasco.
– Una persona en representación de los Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales de Álava, Gipuzkoa y Navarra y de Bizkaia.
– Una persona en representación de los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Álava, Gipuzkoa y Bizkaia.
– Una persona en representación de los Colegios Oficiales de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Álava, Gipuzkoa y Bizkaia.
– Una persona en representación de los Colegios Oficiales de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas del País Vasco.
– Una persona en representación del Colegio Oficial de Geólogos del País Vasco.
– Una persona en representación de los Laboratorios existentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
– Una persona en representación de las Entidades de Control de Calidad existentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
– Una persona en representación de las Asociaciones de Promotores-Constructores de Álava, Gipuzkoa y Bizkaia.
– Una persona en representación de las Asociaciones de Consumidores Vascas.

Secretario o Secretaria: un técnico o técnica de la Dirección del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de edificación y calidad en la construcción que ostente las funciones relativas a dichas áreas de actuación.

2. Se designará igual número de miembros suplentes para sustituir a los miembros titulares en los supuestos de vacante, enfermedad o ausencia de estos.
3. El nombramiento de las y los miembros titulares y suplentes de la Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción, designados según lo establecido en los apartados anteriores, será competencia del Consejero o Consejera del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de edificación y calidad en la construcción.
4. En el nombramiento y designación de las personas que han de formar parte de la Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción se promoverá una presencia equilibrada de mujeres y hombres con capacitación, competencia y preparación adecuadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para igualdad de mujeres y hombres.

Artículo 25. *Funciones.*

Son funciones de la Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción las siguientes:

a) Analizar la problemática derivada de la aplicación del presente Decreto y proponer las medidas correctoras para su actualización.

b) Estudiar y proponer las medidas necesarias para la coordinación de las actuaciones de las distintas Administraciones Públicas en los temas relacionados con el Control de Calidad de la construcción.

c) Informar al Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de edificación y calidad en la construcción sobre las cuestiones relacionadas con la calidad de la construcción.

Artículo 26. *Régimen de funcionamiento.*

1. Corresponderá a la Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción la elaboración y modificación de su Reglamento de Funcionamiento.

2. Los miembros de la Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción tendrán la posibilidad de utilizar en sus actuaciones tanto el euskera como el castellano. Asimismo, en los órdenes del día, las actas, los certificados y los textos escritos, en general, se garantizará el uso de las dos lenguas cooficiales de la Comunidad Autónoma Vasca.

Disposición adicional.

Se adoptarán las medidas precisas que posibiliten la utilización de medios electrónicos en relación a las actuaciones y procedimientos previstos en este Decreto y que faciliten el intercambio de datos, a fin de simplificar y agilizar trámites administrativos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos y en el Decreto 21/2012, de 21 de febrero, de Administración Electrónica.

Disposición transitoria primera.

El presente Decreto no será de aplicación a las obras que con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Obras que tengan sus Proyectos de ejecución aprobados por la Administración.

b) Obras que tengan diligenciado el preceptivo visado en los Colegios Profesionales.

c) Obras que se encuentren en fase de ejecución.

Disposición transitoria segunda.

En tanto no estén aprobadas las nuevas fichas normalizadas para la confección del Libro de Control de Calidad conforme a lo dispuesto en el artículo 9 del presente Decreto, serán de aplicación, en todo aquello que no se oponga al presente Decreto, las fichas normalizadas para la confección del Libro de Control de Calidad aprobadas por Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Disposición transitoria tercera.

En tanto no se proceda por la Comisión para el Fomento de la Calidad de la Construcción a la elaboración de su reglamento de funcionamiento, el citado órgano se regirá por el Reglamento de Régimen Interno aprobado por la extinta Comisión para el control de calidad de la edificación constituida por el Decreto 238/1996, de 22 de octubre y, subsidiariamente, por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición derogatoria.

1. A partir de la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogadas las disposiciones siguientes:

a) Decreto 238/1996, de 22 de octubre, por el que se regula el Control de Calidad en la construcción;

b) Decreto 69/2004, de 20 de abril, sobre acreditación de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto.

Disposición final.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

ANEXO AL DECRETO 209/2014, DE 28 DE OCTUBRE

Modelos de «Declaración Responsable»

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA ENTIDAD DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

La entidad_____,

Don/Doña _____,

con DNI n.º _____, como representante legal de la entidad citada, con domicilio social en C/ _____ núm.____, código postal _____, localidad _____, provincia _____, Comunidad Autónoma _____, CIF _____, persona de contacto _____, teléfono _____, fax_____, y e-mail:_____

DECLARA:

- Que presta su asistencia técnica desde los centros cuyos emplazamientos figuran en las hojas siguientes en los campos de actuación que se detallan en las mismas.
- Que la entidad cumple las condiciones establecidas en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad.
- Que dispone de la documentación que así lo acredita de acuerdo con lo dispuesto en el anexo I del citado Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo.
- Que cumple con el Decreto ___/2014, de 28 de octubre, por el que se regula el Control de Calidad en la construcción.

- Campo ----------

Fase ----------

- Campo ----------

Fase ----------

- Que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio o desarrollo de la actividad y a notificar al Órgano Competente cualquier modificación que afecte a la presente declaración.

☐ - Que dispone de auditorías, evaluaciones técnicas o certificaciones favorables.

☐ - Que dispone de un seguro de responsabilidad u otros instrumentos de garantía como avales o fianzas, adecuados a las asistencias que presta.

Y para que así conste, firma la presente declaración responsable, que consta de __ hojas.

En _____ a ___ de _____ de 20__

(Firma y Sello)

Fdo: .....

(Nombre y Apellidos)

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA ENTIDAD DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: 1er CENTRO DESDE EL QUE PRESTA SU ASISTENCIA TÉCNICA

La entidad_____,

Declara

- Que presta su asistencia técnica desde el centro principal y en los campos siguientes:

Centro_____,

en c/ _____ núm._____,

código postal _____, localidad_____,

provincia _____, Comunidad Autónoma _____,

CIF _____, persona de contacto: _____,

teléfono _____, fax _____, y e-mail: _____

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

(*) Detallar la tipología de los edificios sobre los que se actúa de acuerdo con del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA ENTIDAD DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: ____ CENTRO DESDE EL QUE PRESTA SU ASISTENCIA TÉCNICA

La entidad _____,

Declara

- Que presta también su asistencia técnica desde el _____.º centro y en los campos siguientes:

Centro n.º: _____,

en c/ _____ núm. _____,

código postal _____, localidad _____,

provincia _____, Comunidad Autónoma _____,

CIF _____, persona de contacto _____,

teléfono _____, fax _____, y e-mail: _____

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

Campo	
Alcance (*)	
Fase	

(*) Detallar la tipología de los edificios sobre los que se actúa de acuerdo con del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL LABORATORIO DE ENSAYOS PARA EL CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

El laboratorio _____,

Don/Doña _____, con DNI n.º _____,

como representante legal del laboratorio citado, con establecimiento físico desde el que

presta sus servicios en c/ _____ núm. _____,

código postal _____, localidad _____, territorio _____,

CIF _____, persona de contacto _____, teléfono _____, fax_____,

y e-mail: _____

Declara

- Que este establecimiento cumple las condiciones establecidas en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación para el ejercicio de su actividad.

- Que dispone de la documentación que así lo acredita de acuerdo con lo dispuesto en el anexo II del citado Real Decreto.

- Que presta su asistencia técnica en:

1.– En los ensayos y pruebas de servicio de las áreas que figuran en el anexo II del citado Real Decreto, que se detallan a continuación:

- Ensayos de _____.

Ensayos reglamentarios _____.

Otros ensayos:_____.

- Ensayos de _____.

Ensayos reglamentarios _____.

Otros ensayos:_____.

- Ensayos de _____.

Ensayos reglamentarios _____.

Otros ensayos:_____.

2.– En los ensayos y pruebas de servicio que se señalan en las relaciones que se adjuntan.

- Que cumple con el Decreto __/2014, de 28 de octubre, por el que se regula el Control de Calidad en la construcción.

- Que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio o desarrollo de la actividad y a notificar al Órgano Competente cualquier modificación que afecte a la presente declaración.

En _____ a ___ de _____ de 20__

(Firma y Sello)

Fdo: .....

(Nombre y Apellidos)

§ 25

Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 246, de 24 de diciembre de 1997
«BOE» núm. 12, de 14 de enero de 2012
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2012-541

Se hace saber a todos/as los/as ciudadanos/as de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la siguiente Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La integración y la participación en la vida social y comunitaria constituyen no sólo una aspiración legítima, sino un deseo de toda persona en cualquier sociedad moderna. Sin embargo, en muchas ocasiones el ejercicio de estos derechos se ve dificultado e incluso impedido por la existencia de barreras, tanto físicas como de comunicación, que imposibilitan un normal desenvolvimiento de las personas. En estas circunstancias, la accesibilidad al medio físico y a la comunicación constituyen elementos fundamentales para posibilitar el disfrute por toda la ciudadanía de unos derechos definidos como básicos.

La sociedad en su conjunto, y los poderes públicos como representantes de aquella, deben favorecer y garantizar el acceso al medio físico y a la comunicación de toda la ciudadanía. La acción de los poderes públicos no debe, en ningún caso, sustituir o coartar la acción directa de la comunidad, sino muy al contrario impulsar aquellas iniciativas de entidades ciudadanas cuyo objetivo sea el logro de una mejora de la calidad de vida de aquellas personas con mayores dificultades de accesibilidad al medio físico y a la comunicación.

Las disposiciones en vigor sobre eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas en la Comunidad Autónoma del País Vasco han supuesto, desde su promulgación, un paso para la consecución del objetivo indicado. Sin embargo, la escasa concreción en algunos aspectos, y la falta de mecanismos de seguimiento y control, han motivado su reiterado incumplimiento y han convertido en definitiva a dichas disposiciones en instrumentos poco apropiados para la consecución de los objetivos actualmente planteados.

En la sociedad actual, con una esperanza de vida en constante progresión y con un gran número de personas que por accidente o enfermedad han visto disminuida su capacidad de movimiento y comunicación y con un importante número de personas que circunstancialmente ven limitada su movilidad, la mejora de las condiciones de accesibilidad redundará en una mayor calidad de vida de las personas con mayores dificultades de movilidad y/o comunicación y de la sociedad en su conjunto.

La Asamblea General de las Naciones Unidas, mediante Resolución 48/46, de 20 de diciembre de 1993, adoptó las normas estándar en materia de igualdad de oportunidades de

las personas con minusvalía, estableciendo como objetivo global el garantizar que dichas personas puedan ejercitar los mismos derechos y obligaciones que los demás ciudadanos, objetivo incluido en el Libro Blanco «Política Social Europea-Un paso adelante para la Unión», adoptado por la Comisión Europea el 27 de julio de 1994.

La Carta Comunitaria de los derechos sociales fundamentales de los trabajadores, adoptada en el Consejo Europeo de Estrasburgo el 9 de diciembre de 1989, establece que toda persona con algún tipo de minusvalía, con independencia de su origen y naturaleza, debe poder beneficiarse de medidas adicionales encaminadas a favorecer su integración profesional y social, debiendo dichas medidas referirse, según la capacidad de los interesados, a la formación profesional, la ergonomía, la accesibilidad, la movilidad, los medios de transporte y la vivienda.

La Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Consejo y de los representantes de los Gobiernos de los Estados miembros de la Unión Europea, sobre la igualdad de oportunidades de las personas con minusvalías, considera que el principio de igualdad de oportunidades de toda la ciudadanía representa un valor inalienable común a todos los Estados miembros lo que implica la eliminación de la discriminación negativa ejercida contra dichas personas y la mejora de su calidad de vida, posibilitando a los Estados miembros que en la consecución del mencionado objetivo promulguen sus correspondientes normativas con toda la amplitud que los recursos de la sociedad permitan.

En coherencia con lo expresado, es necesario proceder a la aprobación de una nueva normativa que, respetando los mencionados principios y superando el clásico concepto de «eliminación de barreras arquitectónicas», apueste por un nuevo modelo cuya finalidad sea garantizar el pleno y libre desarrollo de las personas en el medio social y comunitario y, para ello, garantice la accesibilidad al medio físico y a la comunicación a todas las personas de nuestra Comunidad y de una manera especial a aquellas que por razones diversas presenten algún tipo de limitación.

En este sentido, esta ley se configura como el marco de referencia necesario que encauza y coordina la acción de los poderes públicos encaminada a garantizar, a través de la adopción de medidas de acción positiva para los colectivos en situación de desigualdad social, respecto de las personas incluidas en su ámbito de actuación, los principios básicos de igualdad de oportunidades recogidos en el ordenamiento internacional, así como el principio de igualdad plasmado en el artículo 14 del texto constitucional y recogido igualmente en el artículo 9 del Estatuto de Autonomía, en el desarrollo y ejecución de las competencias exclusivas atribuidas estatutariamente a la Comunidad Autónoma del País Vasco en materias tales como la ordenación del territorio, el urbanismo, la vivienda o el transporte.

Igualmente, el rango normativo del texto constituye un elemento imprescindible, por cuanto incorpora las normas reguladoras del régimen sancionador, que conforman un pilar fundamental para el control de la correcta aplicación y observancia de la ley.

Para conseguir la finalidad enunciada, la ley se estructura en un Título Preliminar en el que se recogen el objeto y ámbito de aplicación de la ley, y cinco Títulos que regulan las medidas generales para garantizar la accesibilidad, las medidas de fomento, las medidas de control, el régimen sancionador y el Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y ámbito de aplicación de la Ley

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente ley tiene por objeto garantizar la accesibilidad del entorno urbano, de los espacios públicos, de los edificios, de los medios de transporte y de los sistemas de comunicación para su uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación o cualquier otra limitación psíquica o sensorial, de carácter temporal o permanente.

2. Los poderes públicos promoverán la adopción de las medidas de acción positiva necesarias para la efectiva aplicación de la ley, así como en su caso la utilización de las ayudas técnicas que contribuyan a mejorar la calidad de vida de las personas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación de la ley.*

La presente ley será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a todas las actuaciones en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación realizadas por cualquier sujeto con personalidad física o jurídica, pública o privada.

TÍTULO I

Medidas para garantizar la accesibilidad

CAPÍTULO I

Disposiciones generales sobre accesibilidad

Artículo 3. *Disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos.*

1. a) Los espacios de uso público, en particular las vías públicas, los parques y plazas, así como los respectivos equipamientos comunitarios, las instalaciones de servicios públicos y el mobiliario urbano, garantizarán su accesibilidad en los términos que establece esta ley y sus normas de desarrollo.

b) Los poderes públicos promoverán la adaptación gradual de los ya existentes a las prescripciones de la presente ley.

c) Se contemplará la paulatina adaptación del patrimonio histórico-artístico de la Comunidad Autónoma del País Vasco a los criterios de accesibilidad marcados por esta ley.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, en particular los estudios de detalle, y los proyectos de urbanización y de ejecución de obras garantizarán debidamente la accesibilidad de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano incluidos en su ámbito, y no serán aprobados ni otorgadas las correspondientes licencias si no se observan las determinaciones y criterios básicos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo.

Artículo 4. *Disposiciones generales sobre accesibilidad de la edificación.*

1. Las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, incluidas las subterráneas, con excepción de las relativas a viviendas unifamiliares, se ejecutarán de forma que garanticen su accesibilidad en los términos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo.

2. Los edificios de nueva planta destinados a uso residencial garantizarán su accesibilidad conforme a los siguientes criterios:

a) Los accesos y comunicaciones del edificio con la vía pública, con los servicios o edificaciones anexas de uso comunitario, con los garajes y con los edificios vecinos deberán permitir su utilización de forma autónoma por todas las personas.

b) Las comunicaciones de las viviendas con los elementos comunes, con los garajes, con los trasteros y dependencias anejas deberán permitir su utilización de forma autónoma por todas las personas.

3. 1. Los edificios e instalaciones de nueva planta destinados al uso hostelero garantizarán su accesibilidad conforme a los siguientes criterios:

a) Los accesos del edificio con la vía pública, con los servicios o edificaciones anexas de uso comunitario y con los aparcamientos deberán permitir su utilización de forma autónoma por todas las personas.

b) Las comunicaciones de los alojamientos con los elementos comunes, así como el acceso y uso de los alojamientos reservados, deberán permitir igualmente su utilización de forma autónoma por todas las personas.

2. En obras de reforma, ampliación o modificación de edificios destinados a alojamiento en casas particulares o agroturismo se recomienda la adaptación, al menos de una unidad, a los criterios de accesibilidad recogidos en esta ley.

4. Las obras de reforma, ampliación o modificación, conforme a la acepción conferida por la normativa urbanística, de los edificios y locales de uso o servicio público existentes se ejecutarán ajustándose a los requerimientos funcionales y de dimensión que garanticen su accesibilidad en los términos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo. En los demás casos, las citadas obras se ejecutarán, cuando afecten a elementos relativos a la accesibilidad de los edificios, ajustándose igualmente a los requerimientos funcionales y de dimensión que garanticen su accesibilidad en los mencionados términos.

[. . .]

CAPÍTULO II

Reservas

Artículo 7. *Reservas en el entorno urbano, espacios públicos y edificaciones de uso público.*

1. Espacios y edificios de uso público:

a) En auditorios, salas de conciertos, salas de espectáculos, estadios deportivos, aulas y en otros espacios de concurrencia pública de análoga naturaleza se dispondrán espacios reservados de uso prioritario para personas con movilidad reducida.

b) La proporción mínima de espacios y zonas reservadas se determinará reglamentariamente.

2. Aparcamientos:

a) En las zonas y espacios abiertos así como en los edificios destinados a garajes y aparcamientos de uso público se reservarán en la proximidad de los accesos peatonales plazas destinadas al uso exclusivo de vehículos de personas con movilidad reducida.

b) El número de plazas reservadas será de 1 por cada 40 o fracción.

3. Servicios higiénicos, vestuarios y duchas:

En los aseos, vestuarios, duchas y otros elementos de análoga naturaleza ubicados en los espacios públicos y edificios de uso público y/o abiertos al público se reservará un elemento por sexo por cada diez o fracción, debidamente adaptados para el uso de personas con movilidad reducida. En los edificios, la proporción indicada se aplicará por acumulación de elementos.

4. Teléfonos:

a) En los teléfonos, locutorios y cabinas abiertas al público y/o abiertos al público ubicados en los espacios y edificios públicos se reservará un aparato por cada diez o fracción, debidamente adaptado para el uso de personas con movilidad reducida o dificultades de comunicación. En los edificios, la proporción indicada se aplicará por acumulación de elementos.

b) En los locutorios de uso público se instalará, al menos, un teléfono de texto.

[. . .]

Artículo 9. *Reservas en los edificios destinados a viviendas.*

1. En los edificios destinados a viviendas se efectuarán las siguientes reservas para personas con movilidad reducida de carácter permanente, siendo beneficiarios del derecho de reserva las personas que acrediten minusvalía calificada y valorada, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con los beneficios de la reserva, todo ello conforme al régimen general de valoración de minusvalías vigente:

a) En las promociones de viviendas de protección oficial se reservará una vivienda por cada veinticinco o fracción. Para el acceso a dichas viviendas, los beneficiarios deberán cumplir en todo caso los requisitos previstos en la normativa vigente.

b) En las promociones de vivienda libre se reservará, a partir de cincuenta viviendas, una vivienda por cada cincuenta o fracción.

c) Las viviendas reservadas podrán ser adquiridas o alquiladas preferentemente por dichas personas, y en segundo lugar por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro para su uso como viviendas destinadas a dicho colectivo. En caso contrario perderán su condición de vivienda reservada.

2. El procedimiento para regular el ejercicio del derecho de reserva se determinará reglamentariamente.

3. Los promotores de viviendas deberán adaptar las viviendas reservadas a las características del adjudicatario. Los criterios técnicos para determinar las adaptaciones mínimas que deban realizarse se fijarán reglamentariamente.

[. . .]

Artículo 12. *Obligación de anunciar la accesibilidad en las reservas.*

El símbolo internacional de accesibilidad será de obligada instalación en los espacios de uso público, en los edificios públicos, en los alojamientos turísticos, en las instalaciones y medios de transporte y en los sistemas de información en los que existan reservas conforme a lo previsto en la presente ley.

TÍTULO II

Medidas de promoción y fomento

Artículo 13. *Promoción de la accesibilidad.*

1. Para garantizar y promover la accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificios, transportes y sistemas de información y comunicación ya existentes, de titularidad, uso o servicio público, el Gobierno Vasco, las Diputaciones Forales, las Ayuntamientos y demás entidades públicas elaborarán programas cuadrienales para la promoción de la accesibilidad. Su objeto será la adaptación progresiva de los elementos mencionados a las condiciones de accesibilidad previstas en esta ley y en sus normas de desarrollo. El primer programa cuadrienal deberá estar elaborado en el plazo de dos años a partir de la publicación de esta ley en el BOPV.

2. Los programas para la promoción de la accesibilidad constarán de los siguientes documentos:

a) Catálogo con el inventario de los espacios exteriores, edificación, transporte y comunicación objeto de adaptación.

b) Orden de prioridades de las actuaciones, que tendrá en cuenta la mayor eficiencia y afluencia de personas.

c) Programa económico-financiero, determinando las previsiones económicas destinadas a la realización de las adaptaciones.

d) Calendario de ejecución de las adaptaciones.

3. Las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco consignarán en sus presupuestos respectivos las partidas específicas destinadas a la financiación de los programas de promoción de la accesibilidad, dentro de sus disponibilidades presupuestarias.

Artículo 14. *Medidas financieras.*

1. El Gobierno Vasco, las Diputaciones Forales y los Ayuntamientos impulsarán, en el desarrollo y ejecución de sus competencias respectivas, la adopción de las medidas de fomento necesarias para la promoción de la accesibilidad.

2. En los programas subvencionales específicos para esta materia, las Administraciones públicas podrán estipular como prioritarias las siguientes actuaciones:

a) Las obras que tengan por objeto la adaptación a las condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos y los espacios públicos, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación existentes.

b) Las obras de nueva planta, reforma o rehabilitación en las que, no siendo preceptivo, se incluyan viviendas reservadas para personas con movilidad reducida.

c) Las obras de reforma que tengan por objeto adaptaciones funcionales de las viviendas, servicios comunitarios o accesos a las mismas para personas con movilidad reducida o dificultades en la accesibilidad.

d) La adquisición y adaptación de los vehículos privados y taxis o vehículos privados de uso público a las condiciones de accesibilidad.

e) Las obras de nueva planta, reforma o rehabilitación de los alojamientos turísticos en las que, no siendo preceptivo, se incluyan alojamientos reservados para el uso prioritario de personas con movilidad reducida y dificultades de comunicación, o en general dificultades en la accesibilidad.

f) La adquisición de ayudas técnicas, cuando no sea posible adaptar a las condiciones de accesibilidad el entorno urbano, los espacios públicos, la edificación, el transporte y la comunicación.

g) Otras actuaciones que persigan la promoción de la accesibilidad.

TÍTULO III

Medidas de control

Artículo 15. *Licencias y autorizaciones.*

1. El cumplimiento de los preceptos de la presente ley será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de su ejecución, así como para la concesión de licencias, autorizaciones, calificaciones y otros actos, por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Forales y los Ayuntamientos.

2. Para la obtención de licencia de taxi o cambio de vehículo se deberá justificar que éste reúne las debidas condiciones de accesibilidad.

Artículo 16. *Contratos administrativos.*

Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos cuyos contenidos afecten a lo dispuesto en esta ley contendrán cláusulas de adecuación a la misma.

Artículo 17. *Control de las condiciones de accesibilidad.*

1. El Gobierno Vasco, las Diputaciones Forales, los Ayuntamientos y demás entidades públicas competentes para el otorgamiento de licencias y autorizaciones, así como para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de proyectos en materia de transporte y comunicación, verificarán la adecuación de sus determinaciones a la presente ley.

2. En la documentación de los proyectos, o en su caso en las solicitudes de licencias, autorizaciones o concesiones, se indicará de manera expresa el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley.

TÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 18. *Infracciones.*

1. Las acciones u omisiones que contravengan o vulneren las prescripciones contenidas en el Título I de la presente ley constituyen infracciones y serán objeto de sanción conforme a los requisitos y procedimiento regulados en el presente Título.

2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves:

a) Son infracciones leves:

– La falta de mantenimiento en los espacios de uso público, en la edificación, en el transporte y en los sistemas de información y comunicación de las condiciones de accesibilidad en los términos previstos en la ley.
– El deterioro o inutilización de los elementos de accesibilidad derivados de la aplicación de la ley, por culpa o negligencia.
– Las acciones u omisiones que contravengan lo previsto en la presente ley y las condiciones de accesibilidad que reglamentariamente se determinen, no calificadas como graves.

b) Son infracciones graves:

– El deterioro o inutilización dolosa de los elementos de accesibilidad derivados de la aplicación de la ley.
– El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en los elementos de urbanización y del mobiliario urbano en las obras de nueva construcción, ampliación, reforma y mejora de los espacios exteriores.
– El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en las obras de nueva construcción, ampliación, reforma, rehabilitación, mejora, adaptación y cambio de uso de las edificaciones destinadas a un uso que implique la concurrencia de público.
– El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en las obras de nueva construcción de edificios destinados a uso colectivo de vivienda al no estar unidos de forma accesible el exterior con el interior y éste con las viviendas, garajes, trasteros y dependencias anejas.
– El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en los medios de transporte públicos de nueva adquisición.
– El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en la comunicación.
– El incumplimiento de las reservas establecidas en el Título I, Capítulo II, de la presente ley.
– La reincidencia en falta leve en plazo inferior a tres años.

c) Son infracciones muy graves:

– El incumplimiento fraudulento o con falsificación de documentos de las obligaciones impuestas por esta ley.
– La reincidencia en la comisión de faltas graves.

Artículo 19. *Sanciones.*

1. Las sanciones que podrán imponerse en función de la calificación de la infracción serán las siguientes:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 50.000 a 500.000 pesetas.
b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 500.001 a 10.000.000 de pesetas.
c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 10.000.001 a 20.000.000 de pesetas.

2. Para graduar el importe de la multa se tendrá en cuenta el grado de responsabilidad del infractor, el coste económico derivado de las obras de accesibilidad necesarias, el perjuicio directa o indirectamente causado, la reiteración de los responsables y el grado de participación de cada uno de los infractores.
3. La imposición de una sanción no eximirá al infractor de la obligación de reponer o, en los casos de incumplimiento, de realizar la reforma del proyecto o las obras de adaptación precisas en el plazo que se fije reglamentariamente.
4. Las multas que se impongan a los diferentes sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
5. Las cuantías de las sanciones indicadas en el presente artículo podrán ser objeto de actualización por decreto del Gobierno Vasco, en función de la variación de los índices de precios al consumo.

Artículo 20. *Procedimiento y régimen sancionador.*

1. Las infracciones de lo dispuesto en la presente ley serán sancionadas de acuerdo con las disposiciones generales en vigor sobre régimen sancionador y previa la instrucción del oportuno expediente por órgano competente.

2. Las personas a las que hace referencia el artículo 1 de la presente ley o las asociaciones en las que éstas se integran tendrán siempre la consideración de interesados en los procedimientos administrativos.

3. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o la resolución desestimatoria, expresa o tácita, de la denuncia o puesta en conocimiento de la Administración de posibles infracciones de las condiciones de accesibilidad, las asociaciones anteriormente referidas quedarán legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, las acciones que consideren procedentes.

Artículo 21. *Órganos competentes.*

Las autoridades competentes para imponer sanciones por infracciones cometidas a la presente ley serán:

a) Los Alcaldes para la imposición de sanciones por infracciones leves y por infracciones graves hasta 5.000.000 de pesetas, en el ámbito de sus competencias, con arreglo a la siguiente escala: en los municipios con población inferior a 10.000 habitantes, hasta 1.000.000 de pesetas; en los municipios con población entre 10.000 y 50.000 habitantes, hasta 2.500.000 pesetas, y en los municipios con población superior a 50.000 habitantes hasta 5.000.000 de pesetas.

b) Los Consejeros de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma competentes por razón de la materia, en el ámbito de sus competencias, para la imposición de sanciones por infracciones leves y graves hasta 5.000.000 de pesetas, y en todo caso para la imposición de sanciones por infracciones graves entre 5.000.001 y 10.000.000 de pesetas, y por infracciones muy graves.

Artículo 22. *Personas responsables.*

1. En las obras y demás actuaciones que se ejecuten sin la preceptiva licencia municipal cuando la actividad deba ajustarse a las previsiones de la presente ley, o con inobservancia de las cláusulas de la licencia en lo relativo a las materias reguladas por la presente ley, serán sancionados el promotor, el autor del proyecto, el empresario constructor de las obras y los técnicos directores de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia municipal cuyo contenido constituya una infracción grave o muy grave de la presente ley, serán igualmente sancionados el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos preceptivos o cuando dichos informes fueran desfavorables en razón de la citada infracción.

Artículo 23. *Prescripción.*

1. Infracciones:

Los plazos de prescripción de las infracciones previstas en esta ley serán los siguientes:

a) Las infracciones muy graves prescriben a los cinco años.
b) Las infracciones graves prescriben a los tres años.
c) Las infracciones leves prescriben a los seis meses.

2. Sanciones:

Los plazos de prescripción de las sanciones previstas en esta ley serán los siguientes:

a) Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescriben a los tres años.
b) Las sanciones impuestas por infracciones graves prescriben a los dos años.
c) Las sanciones impuestas por infracciones leves prescriben al año.

TÍTULO V

Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad

[. . .]

Disposición transitoria primera.

Lo dispuesto en la presente ley será de aplicación en el otorgamiento de toda clase de autorizaciones, concesiones y licencias solicitadas con posterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda.

Será de aplicación lo dispuesto en esta ley a los instrumentos de planeamiento urbanístico y proyectos de urbanización aprobados inicialmente en la fecha de entrada en vigor de la ley, pendientes de aprobación provisional o definitiva, estableciéndose un plazo de tres meses a partir de dicha fecha para la adaptación del documento a las prescripciones de la ley.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo previsto en esta ley.

Disposición final primera.

Se faculta al Gobierno Vasco para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo de la presente Ley.

Disposición final segunda.

El Gobierno Vasco, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, procederá a la elaboración de las correspondientes normas de carácter técnico en las que se determinarán las condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, de los espacios públicos, de la edificación, de los medios de transporte y de los sistemas de información y comunicación, refundiendo y armonizando las normas referentes a accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas articuladas a través de diferentes normas actualmente vigentes.

Disposición final tercera.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley se aprobará el reglamento de organización y funcionamiento del Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad.

Disposición final cuarta.

La presente Ley entrará en vigor a los cuatro meses de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

§ 26

Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 110, de 12 de junio de 2000
Última modificación: 11 de marzo de 2005
Referencia: BOPV-p-2000-90250

La Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad, fue aprobada con la finalidad de garantizar la accesibilidad del entorno urbano, los espacios públicos, los edificios, los medios de transporte y los sistemas de información y comunicación, permitiendo su uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación, o cualquier otra limitación psíquica o sensorial de carácter temporal o permanente.

La disposición final segunda de la ley preveía la elaboración de las correspondientes Normas de carácter técnico en desarrollo del texto legal en las que se determinen las condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, los espacios públicos, los edificios, los medios de transporte y los sistemas de información y comunicación, refundiendo y armonizando las normas referentes a accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas articuladas a través de diferentes normas.

En este sentido y a fin de cumplimentar lo dispuesto en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, se ha procedido a la elaboración de las Condiciones Técnicas a tener en cuenta en un «diseño universal para todos» referidas al entorno urbano, la edificación, y los sistemas de comunicación, contenidas en una serie de anejos que conforman gran parte de la normativa técnica de desarrollo de la ley.

El Anejo I, sobre Elementos Antropométricos incluye las definiciones básicas en materia de accesibilidad entre las que se incluye el concepto europeo de accesibilidad. Este concepto se basa en la propuesta universal de accesibilidad estableciendo como objetivo el que el entorno deba de disponerse de modo que permita a todos desenvolverse igualmente y de la forma más independiente posible. Esto se consigue integrando las distintas necesidades de las personas en instalaciones que pueda utilizar todo el mundo. Esta es la base de un «diseño universal» que presenta el Concepto europeo de accesibilidad. Como resumen, el concepto europeo de accesibilidad persigue que cualquier persona debe tener la posibilidad de usar con independencia y de forma normalizada el entorno construido.

El Anejo I identifica igualmente los grupos de personas con dificultades en la accesibilidad, y establece las medidas, dimensiones corporales, situaciones de alcance y control, necesidades de espacio para los movimientos y transferencias, y aquellos aspectos que se han tenido y deben tenerse en cuenta para el diseño del entorno urbano, la

edificación, el transporte y los sistemas de comunicación, que resultan fundamentales para el desarrollo de la ley.

El Anejo II regula las Condiciones de Accesibilidad en el Entorno Urbano, en particular en los espacios públicos y los equipamientos comunitarios, con la finalidad de garantizar su uso y disfrute por las personas.

En el Anejo III se establecen las Condiciones de Accesibilidad en la Edificación, afectando a todos los edificios ya sean de titularidad pública o privada, con la finalidad de garantizar su uso y disfrute por todas las personas. Por último los Anejos IV y V establecen respectivamente las Condiciones de Accesibilidad en los Sistemas de Comunicación y en las Obras de ampliación, reforma o modificación.

En su virtud, oída la Comisión Jurídica Asesora del Gobierno Vasco, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 11 de abril de 2000,

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, que figuran como Anejos I, II, III, IV y V del presente Decreto.

Disposición transitoria primera.

Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación en el otorgamiento de toda clase de autorizaciones, concesiones y licencias solicitadas con posterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda.

Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico y proyectos de urbanización aprobados inicialmente en la fecha de entrada en vigor del Decreto, pendientes de aprobación provisional o definitiva, estableciéndose un plazo de tres meses a partir de dicha fecha para la adaptación en su caso del documento a las prescripciones del presente Decreto.

Disposición derogatoria primera.

Quedan derogados:

– El Decreto 59/1981, de 23 de marzo, sobre Normativa para la supresión de Barreras urbanísticas.

– El Decreto 291/1983, de 19 de diciembre, sobre Normativa para la supresión de Barreras arquitectónicas.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogadas igualmente cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan a lo previsto en el presente Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente para dictar en el marco de sus competencias, cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor a los seis meses a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ANEJO I

Parámetros antropométricos

[. . .]

ANEJO II

Condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano

Artículo 1. *Objeto.*

1.1 El presente Anejo tiene por objeto regular las condiciones técnicas de accesibilidad del entorno urbano, y en particular de los espacios públicos y de los equipamientos comunitarios, con la finalidad de garantizar su uso y disfrute por las personas en los términos indicados en el artículo 1 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad.

1.2 Los espacios públicos, los elementos de la urbanización y el mobiliario urbano a los que se refiere el artículo 3.1 a) de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, deberán permitir su uso de forma autónoma por todas las personas, conforme a lo dispuesto en el presente Anejo.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Las normas contenidas en el presente Anejo serán de obligado cumplimiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el diseño de planos, en la redacción de las determinaciones de los instrumentos del planeamiento y en la redacción y ejecución de Proyectos de Urbanización, así como en el diseño, características y colocación del mobiliario urbano.

Artículo 3. *Elementos de urbanización.*

3.1 Definición.

Se consideran elementos de urbanización a cualquier componente de las obras de urbanización, entendiendo como tales, pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y todas aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de desarrollo del planeamiento urbanístico.

3.2 Itinerarios peatonales.

1. El trazado y diseño de los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tránsito de peatones o al tránsito mixto, de peatones y vehículos, se realizará de forma que se garantice la accesibilidad.

2. Las especificaciones técnicas del diseño y trazado serán las siguientes:

– La anchura mínima de paso libre de obstáculos será de 2,00 m, excepto en urbanizaciones de viviendas de densidad igual o inferior a 12 viviendas/Hectárea en las cuales dicha anchura se podrá reducir a 1,50 m, siempre y cuando se instalen superficies de encuentro y giro, que permitan inscribir un cuadrado libre de obstáculos de 1,80 x 1,80 m con una distancia máxima entre ellos de 20 m y siempre que estén a la vista entre sí.

– La altura libre de paso en cualquier punto del itinerario será como mínimo de 2,20 m.

– La pendiente longitudinal será menor o igual al 6 %.

– La pendiente transversal será como máximo de 2 %, recomendándose 1.5 %.

– La altura máxima de los bordillos en caso de aceras será de 12 cm, recomendándose de canto redondeado con un radio máximo de 1 cm o bien, achaflanado de 2 cm.

3. Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización, por razón de la topografía del terreno, todas las especificaciones antes

señaladas, se adoptaran las medidas que mejor garanticen la accesibilidad. En estos casos, será necesario justificar la solución adoptada en un informe de los Servicios Municipales previo a la concesión de la licencia. Para el conocimiento del Consejo Vasco de Accesibilidad, se le dará traslado de estos expedientes.

(ver figura n.º 1)

3.3 Pavimentos.

1. Los pavimentos duros de los itinerarios peatonales serán antideslizantes y sin resaltos entre piezas, y los pavimentos blandos suficientemente compactados para impedir el desplazamiento y el hundimiento de las sillas de ruedas, bastones etc. Las características mencionadas serán definidas por Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

2. Para señalizar desniveles, depresiones y cambios de cota, como en el caso de escaleras, rampas, pasos subterráneos, bocas de metro, etc. se colocarán Franjas Señalizadoras que serán mayor o igual a 1 m, en función del módulo de la baldosa o material a emplear, de anchura en todos los frentes de acceso y llegada. Dichas Franjas Señalizadoras serán, pavimentos de textura y coloración diferentes, bien contrastado con el resto del pavimento circundante, cumpliendo una doble función de información y/o aviso. Se situarán quedando perpendiculares al sentido de la marcha y ocuparán la totalidad del itinerario peatonal, conforme a lo indicado en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

3. Cuando en el diseño de un itinerario peatonal, se coloquen pavimentos de diferentes formas de resaltos o colores, se tomará como pauta general para dicho diseño lo siguiente:

1.º Dejar un pavimento como predominante, que abarque la mayor parte del itinerario peatonal.

2.º Dejar en el eje del itinerario el resto del pavimento, con la finalidad de que sirva como guía de dirección y de orientación a las personas con problemas visuales.

4. Las rejas y registros situados en los itinerarios y pasos peatonales estarán enrasados con el pavimento circundante y serán de material antideslizante aún en mojado, impedirán el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas, serán en cuadrícula y tendrán unas aperturas máximas de 1 x 1 cms si invaden el ancho mínimo del itinerario peatonal y de 2,5 x 2,5 cms en caso contrario.

5. Los árboles que se sitúen en estos itinerarios peatonales tendrán cubiertos los alcorques con elementos enrasados con el pavimento circundante, colocados sin holguras, que no sean deformables bajo la acción de pisadas o rodadura de vehículos, si son enrejados serán como en el párrafo anterior.

(ver figuras n.º 2 y 3)

3.4 Vados de vehículos.

1. Se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes longitudinales y transversales superiores a las toleradas en las presentes normas, apartado 3.2.

2. Cuando por la distancia de la calzada al aparcamiento o garaje o por el desnivel entre ambos no pueda diseñarse de la forma indicada se formalizará de manera que quede un ancho de acera mínimo de 1,50 m, con las pendientes admitidas en el apartado 3.2 de este Anejo.

3. En el caso de que la acera sea de 1.50 m no pudiéndose realizar el vado, se resolverá rebajando el bordillo.

(ver figuras n.º 4 y 5)

3.5 Pasos de peatones.

1. Denominaremos pasos de peatones, a los espacios de las calzadas reservadas al paso de personas.

2. Su señalización en el itinerario peatonal será por medio de «Franja Señalizadora», igual o mayor a 1m. de anchura, en función del tamaño de la baldosa o pavimento a emplear, colocada a eje del paso de peatones.

3. Se recomienda la señalización del paso, tanto en vertical (señal luminosa), como en horizontal (bandas sonoras) o de coloración (bandas blancas y rojas), sobre todo en pasos de cruce peligroso y/o elevados.

4. Cuando exista desnivel entre los itinerarios peatonales o aceras y la calzada se salvarán mediante la incorporación de vados peatonales de las siguientes características:

1.º Se formalizará mediante planos inclinados con pendientes longitudinales y transversales nunca superiores al 8 % y al 1,5 %, respectivamente, quedando como mínimo un ancho de acera de 1,50 m, no afectado por el vado.

2.º Su anchura, a cota de calzada, será como mínimo la del paso de peatones.

3.º El pavimento en todo el vado peatonal, ampliado en un metro de anchura en todo su perímetro, será igual que la Franja Señalizadora, conforme a lo indicado en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

5. Siempre que sea posible, se ejecutarán vados peatonales que acerquen al peatón al carril de circulación de tal manera que se realice el vado invadiendo la zona de aparcamiento, sin afectar a la circulación de vehículos. Este tipo de vados es especialmente indicado para su realización en los cruces de calles.

6. En aceras estrechas, donde no se dispone de espacio suficiente para la formalización de un vado de las características anteriores, se rebajará la acera a la cota de la calzada, entendiendo esta cota como la de encuentro entre calzada y bordillo, en todo el ancho del paso peatonal, mediante planos inclinados en el sentido longitudinal de la acera y con pendiente no superior al 8 % y transversales de 1,5 %.

7. En cualquier caso, si además de facilitar la transición del itinerario peatonal a la calzada se quiere reducir la velocidad de circulación, se puede recurrir a elevar la cota de la calzada hasta la cota de la acera, en todo el ancho del paso de peatones, resolviéndose de forma apropiada la evacuación de aguas y la diferenciación de textura que permita a las personas deficientes visuales detectar el comienzo de la calzada.

8. Cuando no existan desniveles, se protegerá el paso contra el aparcamiento de vehículos.

9. Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se encontrará al mismo nivel de las calzadas, en un ancho igual al del paso de peatones y su pavimento será igual al del vado.

10. Si la isleta se encuentra en viales de doble sentido y con tres o más carriles tendrá un fondo mínimo de 2,00 metros, que permita a una persona con movilidad reducida permanecer a resguardo de la circulación rodada.

11. En el caso de existir semáforo para regular el paso de peatones, éste dispondrá de señal sonora, conforme a lo indicado en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

12. En la señalización específica del paso de peatones el pavimento de la franja señalizadora, se ejecutará mediante baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25 mm de diámetro, 6 mm de altura y 67 mm de separación entre sus centros o solución similar. Dichas baldosas serán antideslizantes, contrastadas de color y se mantendrán adecuadamente para conservar estas características.

13. Se evitará la utilización de material deslizante en pasos de peatones.

(ver figuras n.º 6, 7 y 8)

3.6 Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.

1. Los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos deberán ajustarse a los criterios del presente anejo.

2. Se dispondrán caminos o sendas de una anchura mínima de 2,00 m pavimentados con material indeformable y antideslizante, de textura diferente y bien contrastada del resto, aprovechando las texturas de piedras, tierra, césped, etc.

3. Todos los desniveles se salvarán mediante itinerarios peatonales, según el punto 3.2 de este Anejo o rampas cuyas características se recogen en el punto 3.8, pudiéndose instalar escaleras de forma complementaria.

4. En las plataformas elevadas o en desniveles superiores a 40 cm. como el caso de terrazas, zonas de juegos, etc. se colocarán elementos continuos de protección necesarios.

5. Las plantaciones de árboles no invadirán los itinerarios peatonales, con ramas o troncos inclinados, en alturas inferiores a 2,20 m.

6. Se recomienda que los elementos del mobiliario urbano, como por ejemplo las fuentes, surtidores, etc. se dispongan alineados a lo largo del recorrido peatonal para favorecer por su sonoridad la orientación y el desplazamiento de las personas con deficiencias visuales y que cumplan con las especificaciones del artículo 4 –Mobiliario Urbano– del presente Anejo.

7. Se dispondrán planos táctiles o táctilo-sonoros con las características y en los espacios libres públicos, que se establezca en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

(ver figura n.º 9)

3.7 Escaleras.

1. El diseño y trazado de las escaleras deberá permitir la accesibilidad a personas con movilidad reducida a los espacios libres de uso público y se ajustarán a los siguientes parámetros:

2. Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de abanico cuando la dimensión de la huella no sea inferior a 35 cm, en ningún punto.

3. La anchura libre mínima será de 2,00 m.

4. Todas las escaleras se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, según se señala en el punto 3.10. Cuando la anchura de la escalera supere los 2,40 m se dispondrán, además, pasamanos intermedios. Se prolongarán los pasamanos laterales en todo el recorrido posible de los rellanos y de las mesetas intermedias.

5. La huella se construirá en material antideslizante, sin resaltes sobre la contrahuella y tendrá una dimensión mínima de 35 cm.

6. La contrahuella tendrá una dimensión máxima de 15 cm.

7. El número de peldaños por tramo será como mínimo de 3 y como máximo de 12. Los peldaños no podrán solaparse.

8. Los extremos libres de los escalones estarán protegidos con un resalte de 3 cms.

9. El intradós del tramo mas bajo de la escalera se ha de cerrar hasta una altura mínima de 2,20 m.

10. Los descansillos intermedios tendrán una longitud mínima de 1,50 m.

11. Para evitar la permanencia de agua en peldaños y rellanos de las escaleras, las pendientes para la evacuación de la misma será como máximo 1,5 %.

12. La altura mínima de luz libre bajo escalera será de 2,20 m.

13. Se dispondrá de señalización táctil en los accesos a las escaleras con las características establecidas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

14. Se prohíben las escaleras sin contrahuellas.

15. Se procurará evitar los pavimentos de los escalones que produzcan destellos o deslumbramientos.

16. En los bordes de los escalones se colocarán en toda su longitud y empotradas en la huella unas pequeñas bandas, antideslizantes, tanto en seco como en mojado. Estas serán de anchura entre 5 y 10 cm, de textura y coloración diferentes y bien contrastadas con el resto del pavimento del escalón.

17. Su señalización en los itinerarios será mediante «Franja Señalizadora» como se define en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

(ver figura n.º 10)

3.8 Rampas.

El diseño y trazado de las rampas permitirá salvar desniveles y pendientes superiores a las del itinerario peatonal. Debiendo tener presentes los siguientes parámetros:

– La anchura mínima será de 2 m.
– La pendiente máxima permitida será del 8 %.
– La pendiente transversal máxima será del 1,5 %.
– La longitud máxima del tramo sin rellanos será de 10 m.
– Los rellanos intermedios tendrán una longitud mínima de 2 m y en los accesos a la rampa se dispondrá de superficies que permitan inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro.

– Se dotarán de pasamanos, en ambos laterales; y sus características son las que se señalan en el punto 3.10 de este Anejo.

– Los laterales de las rampas se protegerán con bordillos resaltados o protección lateral de 5 cm como mínimo medido desde el acabado del pavimento de la rampa, para evitar las salidas accidentales de bastones y ruedas a lo largo de su recorrido.

– El pavimento será antideslizante.

– Su señalización en los itinerarios será mediante «Franja Señalizadora» como se define en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

(ver figura n.º 11)

3.9 Escaleras mecánicas, tapices rodantes y ascensores.

Cuando en los espacios libres públicos se instalen escaleras mecánicas, tapices rodantes o ascensores, se ajustarán en cuanto a la accesibilidad y señalización, a las normas del presente Anejo y en cuanto a su construcción a las normas del Anejo III Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios.

3.10 Pasamanos.

1. Los pasamanos son aquellos elementos de soporte que se disponen como ayuda para desplazarse o para mantener una determinada postura.

2. Las principales características a tener en cuenta en el diseño y disposición de los pasamanos son las siguientes:

– El diseño será anatómico con una forma que permita adaptarse a la mano, recomendándose una sección circular equivalente entre 4 y 5 cm de diámetro.

– La fijación será firme por la parte inferior del pasamanos, sin obstáculos para asirlo por lo que estará separado como mínimo 4 cm respecto a cualquier otro elemento en la parte interior medido en el plano horizontal y 10 cm como mínimo de separación con cualquier obstáculo por encima medido en el plano vertical.

– No se colocará encastrado.

– Los pasamanos serán dobles y se colocarán a una altura, desde el bocel en el caso de escaleras, de 100 5 cm el superior, y de 705 cm el inferior.

– Los pasamanos se prolongarán 45 cm en los extremos de los tramos de escaleras y rampas, como indicación de percepción manual que advierta del comienzo final de los mismos, siempre y cuando no se produzcan invasiones transversales de itinerarios peatonales prioritarios, garantizando la cobertura de todo el tramo de escalera o rampa.

– Estarán rematados de forma que eviten los enganches.

– Su color será contrastado con el resto de los elementos de rampas y escaleras.

Se dispondrán Placas de Orientación en los pasamanos de escaleras y rampas de las características y en los edificios que se establezca en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la comunicación.

(ver figura n.º 12)

3.11 Aparcamientos.

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

2. Estas plazas reservadas se situarán cerca de los itinerarios peatonales y de los accesos a edificios y servicios públicos de la zona y se señalizarán de forma bien visibles, con el símbolo internacional de accesibilidad tanto en el plano vertical como en el horizontal. Además se señalizará también la prohibición de aparcar para el resto de los vehículos.

3. La señalización en horizontal deberá ser antideslizante.

4. En las zonas de estacionamiento de vehículos situados en las vías públicas la reserva se ejecutará de forma que entre dos plazas reservadas el recorrido por un itinerario peatonal no supere los 250 m.

5. Se garantizará la incorporación del usuario de silla de ruedas de la plaza reservada del aparcamiento al itinerario peatonal o acera, evitándose situaciones de riesgo para los usuarios y potenciándose la colocación de la reserva colindante a los pasos de peatones.

6. En el caso de que se realice la reserva de aparcamiento próxima a los pasos peatonales, se dejará libre de obstáculos y de aparcamiento una distancia de 2 m desde el paso de peatones a la plaza o plazas reservadas, con el fin de ampliar el control visual del paso de peatones a la persona que pueda hacer uso de la plaza reservada.

(ver figura n.º 13)

7. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán en general de 6,00 m de largo por 3,60 m de ancho.

8. En aparcamientos en batería cuando por razones de dificultades en la circulación rodada o peatonal no sea posible adoptar el largo de 6,00 m se podrá reducir hasta 5,00 m no siendo el ancho de la plaza reservada menor de la indicada.

9. En aparcamientos en línea cuando por razones de dificultades en la circulación rodada no sea posible adoptar la anchura de 3,60 m se ajustará a la existente para el resto de las plazas no siendo el largo de la plaza reservada menor de la indicada, en estos casos se colocarán colindantes a los pasos de peatones.

10. Para hacer uso de las plazas reservadas será necesario acreditar el derecho a la reserva mediante documento o tarjeta otorgada por esta Administración u otra con competencia en la materia.

3.12 Aseos públicos.

1. Cuando se instalen aseos públicos aislados en los espacios libres de edificación serán accesibles para el uso, de forma autónoma, de personas con movilidad reducida. Cuando haya agrupación de elementos, se reservará un elemento para cada sexo, por cada 10 o fracción, debiendo cumplir las siguientes características:

2. En los espacios destinados a la distribución de los aseos se podrá inscribir un círculo libre de obstáculos de 1,80 m de diámetro.

3. La anchura mínima de paso en las puertas, tanto en los espacios destinados a distribución como en la cabina de inodoro adaptado será de 0,90 m Las hojas tendrán en ambas caras, un zócalo protector hasta una altura mínima de 30 cm, cubriendo todo el ancho de la puerta, y su apertura nunca será hacia el interior.

4. Cuando en los aseos exista apertura automática dispondrá de señal luminosa y sonora de aviso.

5. Se adecuarán las condiciones de iluminación, contraste cromático y rotulación a las condiciones descritas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la comunicación.

6. Cuando se instalen baterías de urinarios al menos uno se colocará a 45 cm del suelo sin pedestales ni resaltes.

3.12.1 Características de la cabina del inodoro adaptado.

1. Se señalizará la cabina del inodoro adaptado a personas con movilidad reducida con el signo internacional de accesibilidad colocado en la puerta.

2. Se instalará un sistema de alarma a una altura del suelo de 0,40 m, tipo cordón o similar.

3. Si la apertura de la cabina está condicionada a la introducción de monedas, se regulará según el punto 4.2.2.4 de este anejo.

4. La cabina del inodoro adaptado a personas con movilidad reducida tendrá unas dimensiones tales que pueda inscribirse un circulo libre de obstáculos desde el suelo hasta 0,70 m de altura de 1,50 m de diámetro, recomendándose 1,80 m.

5. En el interior de esta cabina se instalará al menos un lavabo sin pedestal colocado a una altura de 0,80 m, y con grifo de tipo monomando o automático.

6. El pavimento será antideslizante, en seco y en mojado, además cuando se instale el sistema de auto-limpieza, deberá tenerse en cuenta que el sistema instalado incorpore el secado de los diversos elementos y sobre todo el del pavimento de manera que no permanezcan humedades o restos de agua que puedan derivar en patinazos, resbalones y caídas de las personas.

7. Cuando existan sumideros estos estarán enrasados con el pavimento y serán antideslizantes en seco y en mojado, las ranuras de las rejillas tendrán una luz libre máxima de 1 cm x 1 cm.

8. Los espejos tendrán el borde inferior a una altura no superior a 90 cm, colocándose con un ligero desplome, a fin de posibilitar la visión de los planos inferiores.

9. Las perchas, toalleros, repisas u otros elementos análogos que se instalen en el aseo al menos uno de cada elemento se colocarán a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m.

10. Las tuberías de agua caliente estarán protegidas y aisladas térmicamente.

3.12.2 Características del inodoro y su instalación.

1. Estará situado a una altura comprendida entre 45 y 50 cm y su borde exterior quedará como mínimo a 70 cm de la pared, dejando en al menos uno de sus laterales un espacio libre de 80 cm para la traslación, recomendándose la posibilidad de traslación por ambos lados.

2. El asiento del inodoro se instalará a una altura comprendida entre 45 y 50 cm Para facilitar las transferencias se dispondrán, en ambos laterales del inodoro, barras rígidas, al menos una abatible sobre la pared, la del lado de acceso, sólidamente ancladas a una altura de 805 cm, con una longitud entre 90 y 80 cm.

3. La distancia de las barras al eje del inodoro será de 30 a 35 cm.

4. El pulsador del sistema de descarga que se instale será accionable por personas con problemas de manipulación y/o alcance. Se evitarán pulsadores sobresalientes de palanca en el plano vertical cuando no exista apoyo dorsal que los proteja con el fin de evitar accidentes en las personas con problemas de estabilidad.

5. Las cabinas de inodoros no fijas o transportables cumplirán estas condiciones de accesibilidad.

(ver figuras n.º 14 y 15)

Artículo 4. *Mobiliario urbano.*

4.1 Definición.

Se entiende por mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización, de modo que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales: semáforos, señales, paneles informativos, carteles, cabinas telefónicas, fuentes públicas, servicios higiénicos, papeleras, marquesinas, asientos y cualquier otro de análoga naturaleza, tanto los que se sitúen de forma eventual como permanente.

4.2 Normas de instalación del mobiliario urbano.

4.2.1 Normas generales.

1. Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale de forma eventual o permanente en los espacios libres de uso público, se dispondrá de forma que no interfiera la accesibilidad.

2. Aquellos elementos de uso público, que se instalen, como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, bancos, cajeros, marquesinas, mostradores, expositores externos, kioscos de revistas u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.

3. Aquellos elementos fijos o móviles salientes de fachada o que interfieran un itinerario o espacio peatonal tales como, marquesinas, quioscos, toldos, señales u otros análogos, se instalarán de forma que su borde inferior supere la altura de 2,20 m.

4. Cualquier elemento fijo o móvil situado a una altura inferior a 2,20 m se prolongará hasta el suelo con toda la mayor proyección en planta.

5. El mobiliario urbano se dispondrá o colocará alineado en el sentido longitudinal del itinerario peatonal. En caso de aceras, en el borde exterior, nunca junto a la fachada y en todos los casos sin reducir la anchura libre del itinerario peatonal a menos de 2,00 m y no menos de 1,50 m en las aceras de urbanizaciones de densidad igual o inferior a 12 viviendas/hectárea.

6. No se situarán invadiendo el vado y el paso de peatones, ni en los cruces de calle en toda la superficie común a la intersección de itinerarios peatonales, recomendándose situarlos en los límites laterales de los pasos peatonales con una doble finalidad, por un lado

que delimiten la anchura y luz libre del paso peatonal y por otro que sirvan de protección contra la invasión del mismo por vehículos.

7. Las actividades eventuales o permanentes instaladas en los espacios libres de uso público o junto a los itinerarios peatonales, tales como kioscos, puestos de venta o exposición, terrazas en hostelería, u otros similares no interferirán nunca el itinerario peatonal y deberán de ser diseñadas teniendo en cuenta su accesibilidad.

8. Todo elemento transparente, dispondrá de dos bandas señalizadoras horizontales de una anchura de 20 cm colocadas a una altura de 1,50 m y 0,90 m medido desde su borde inferior hasta el suelo, para hacerlo perceptible a las personas con deficiencias visuales.

4.2.2 Normas particulares.

4.2.2.1 Semáforos.

1. La regulación deberá ser como máximo 0,70 m/seg, destinando parte de este tiempo al previo del semáforo en rojo mediante intermitencia con al menos 5 segundos de duración.

2. Deberán disponer de sistemas de emisión de sonidos de la forma que se define en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

3. El pulsador para accionar el cambio de luz en los semáforos manuales se situará a una altura de 0,90 a 1,20 m.

(ver figura n.º 16)

4.2.2.2 Teléfonos.

1. Los teléfonos de uso público que se instalen aislados serán accesibles para el uso de personas con movilidad reducida. Cuando haya agrupación de elementos, se reservará un aparato de teléfono por cada 10 o fracción.

2. Las cabinas telefónicas y locutorios, cumplirán los parámetros de accesibilidad definidos para la edificación.

3. Cuando se instalen locutorios además de los aparatos reservados para personas con movilidad reducida se reservará un aparato de teléfono adaptado para personas con dificultades en la comunicación por cada 10 o fracción.

4. La localización y las características técnicas y de interacción de dicho teléfono se ajustarán a lo establecido en el Anejo IV.

4.2.2.3 Teléfono accesible para el uso de personas con movilidad reducida.

1. En los teléfonos de uso público destinados a la utilización por personas con movilidad reducida se instalarán tanto los aparatos como los diales, monederos y tarjeteros a una altura de 0,90 m.

2. Los diales serán de teclado manejables para personas con problemas en la manipulación y la numeración bien visible, por tamaño y contraste.

3. Se colocará repisa, para apoyo de personas y utensilios, colocada a una altura de 0,80 m dejando un espacio libre debajo de 0,70 m de altura.

4. Estos teléfonos se instalarán en espacios fácilmente localizables y accesibles debiéndose permitir un diámetro de giro, en el lado frontal al de utilización, de 1,80 m libre de obstáculos.

5. En caso de baterías de teléfonos deberán prolongarse hasta el suelo al menos los laterales del primero y último.

(ver figura n.º 17)

4.2.2.4. Máquinas expendedoras.

1. En el caso de máquinas expendedoras con instrucciones de uso, estas se incorporarán con el Sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres para poder ser utilizadas de manera autónoma por personas con problemas visuales, excepto maquinas expendedoras de tickets de aparcamiento. Se recomienda que dichas máquinas dispongan de un dispositivo de información sonora.

2. Los diales y monederos se situarán a una altura de 90 cm.

3. La recogida de los billetes o productos expendidos será accesible para personas con problemas de movilidad y/o manipulación, y estarán situados a una altura de 70 cm.

(ver figura n.º 17)

4.2.2.5 Bocas de contenedores, papeleras, buzones, elementos análogos.

Estas bocas se instalarán a una altura de 90 cm, sin obstáculos o bordes que sobresalgan del paramento donde se sitúen o dificulten su acceso y uso.

4.2.2.6 Fuentes y bebederos.

1. No habrá cambios de nivel que impidan el acercamiento a cualquier persona usuaria.
2. Cuando se instalen rejillas de desagüe estas serán antideslizantes en seco y en mojado y tendrán una apertura máxima de 2,5 x 2,5 cm diseñándose de forma que sea difícil que se atasquen.
3. Si el accionamiento es manual estará situado como máximo a 90 cm y será manejable para personas con dificultades de manipulación.
(ver figura n.º 18)

4.2.2.7 Bancos.

Los bancos de los espacios libres de uso público, tendrán el asiento situado a una altura comprendida entre 40 y 50 cm, disponiendo de respaldo y reposabrazos, estos a una altura de entre 20 y 25 cm sobre el nivel del asiento, cuando se pongan varios se instalarán a una distancia máxima uno de otro de 50 m, se permitirá la utilización de otros tipos de banco siempre que sea de manera complementaria a los anteriores, ajustándose a las condiciones ergonómicas que faciliten el levantarse y sentarse.
(ver figura n.º 18)

4.2.2.8 Bolardos.

Los bolardos o mojones que se coloquen en los espacios libres de uso público, serán visibles por su volumen y color y no serán susceptibles de enganche.

4.2.2.9 Puntos de información.

1. Los paneles de información, carteles y puntos de información interactivos, además de cumplir las condiciones generales descritas de información para su localización y manipulación, se situarán a una altura que permita, por el tamaño de letra y contraste cromático, la lectura a todo tipo de usuario, teniendo en cuenta las normas específicas para la accesibilidad a la información definidas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.
2. Cuando el sistema de información sea interactivo, se instalará en espacios fácilmente localizables y accesibles debiéndose permitir un radio de giro, en el lado frontal de manipulación del elemento interactivo, de 1,80 m libre de obstáculos.
3. El teclado se situará a una altura entre 0,90 y 1,20 m y ligeramente inclinado en el plano horizontal o en el plano vertical, con pequeña repisa de punto de apoyo.
4. La pantalla se instalará ligeramente inclinada entre 15 º y 30 º a una altura entre 1,00 y 1,40 m y bien visible también para una persona sentada.
5. La interacción de los mismos seguirá las normas establecidas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

4.2.2.10 Paradas de autobuses, marquesinas.

1. Se instalarán de forma que en uno de sus laterales y en la zona de espera y andén exista una franja libre de obstáculos con una anchura libre de 1,80 m.
2. Si se dispone de asientos cumplirán las alturas establecidas anteriormente.
3. Si se incorpora información sobre recorridos y horarios de líneas de autobuses, esta cumplirá lo establecido en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación con indicación de los autobuses adaptados.
3. Toda parada de autobús estará cercana a un vado peatonal.
4. Si la parada de autobuses se realiza sacando una plataforma desde la acera, esta tendrá el mismo pavimento y características que la acera pudiendo tener el bordillo a una altura de 20 cm, disminuyendo así la diferencia de altura entre el pavimento y el autobús.
5. Las marquesinas cumplirán lo referido en el apartado 4.2.1 punto 8.
(ver figura n.º 19)

4.2.2.11 Mostradores y ventanillas.

Los mostradores y ventanillas de atención al público que se instalen en los espacios libres, estarán a una altura máxima de 1,10 m y contarán con un tramo de 1,20 m de longitud mínima, a una altura de 0,80 m, y un hueco en su parte inferior libre de obstáculos de 0,70 m de alto y 0,50 m de profundidad.

4.3 Protección y señalización de elementos provisionales.

1. Los elementos provisionales que impliquen peligro o limiten la accesibilidad de un espacio libre de uso público, tales como andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obra en los espacios libres de uso público, deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de las personas.

2. La protección y señalización deberán cumplir los siguientes requisitos:

3. La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y con resistencia al vuelco, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u otras obras análogas y separadas de ellas al menos 50 cm, contados desde la parte más saliente. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cables, mallas o similares.

4. Los elementos de protección estarán dotados de luces rojas que permanecerán encendidas para horarios de insuficiente iluminación natural, de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas de movilidad reducida.

5. Todo itinerario peatonal que provisionalmente quede limitada su accesibilidad garantizará un paso mínimo libre de obstáculos de 1,50 m, en el caso de que la acera tenga un ancho inferior el paso será igual a esta.

6. Aquellos elementos de andamiaje que se arriostren con elementos de altura inferior a 2,20 m deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo, en longitudinal al itinerario, para facilitar la accesibilidad a las personas con dificultades en la visión.

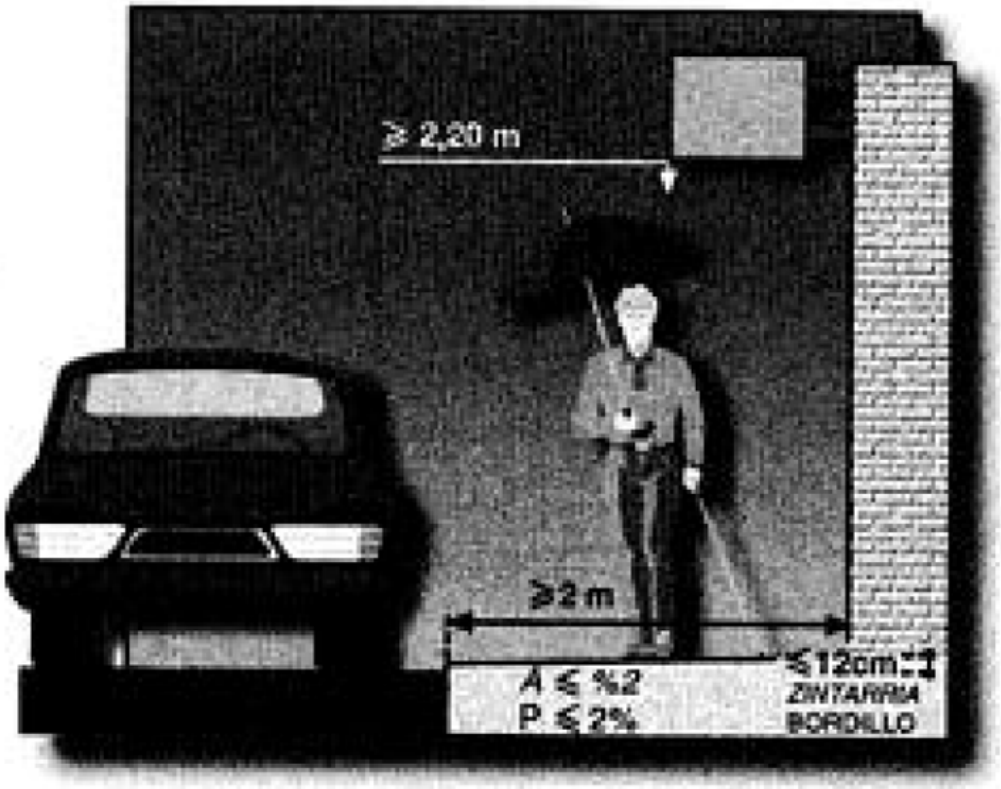
7. Los contenedores se situarán fuera de los itinerarios peatonales.

8. Los que no posean formas ortoédricas deberán adoptarlas adosando elementos de protección desde el suelo hasta el borde superior del contenedor, u otra solución de manera que las personas invidentes puedan detectarlos en su deambular.

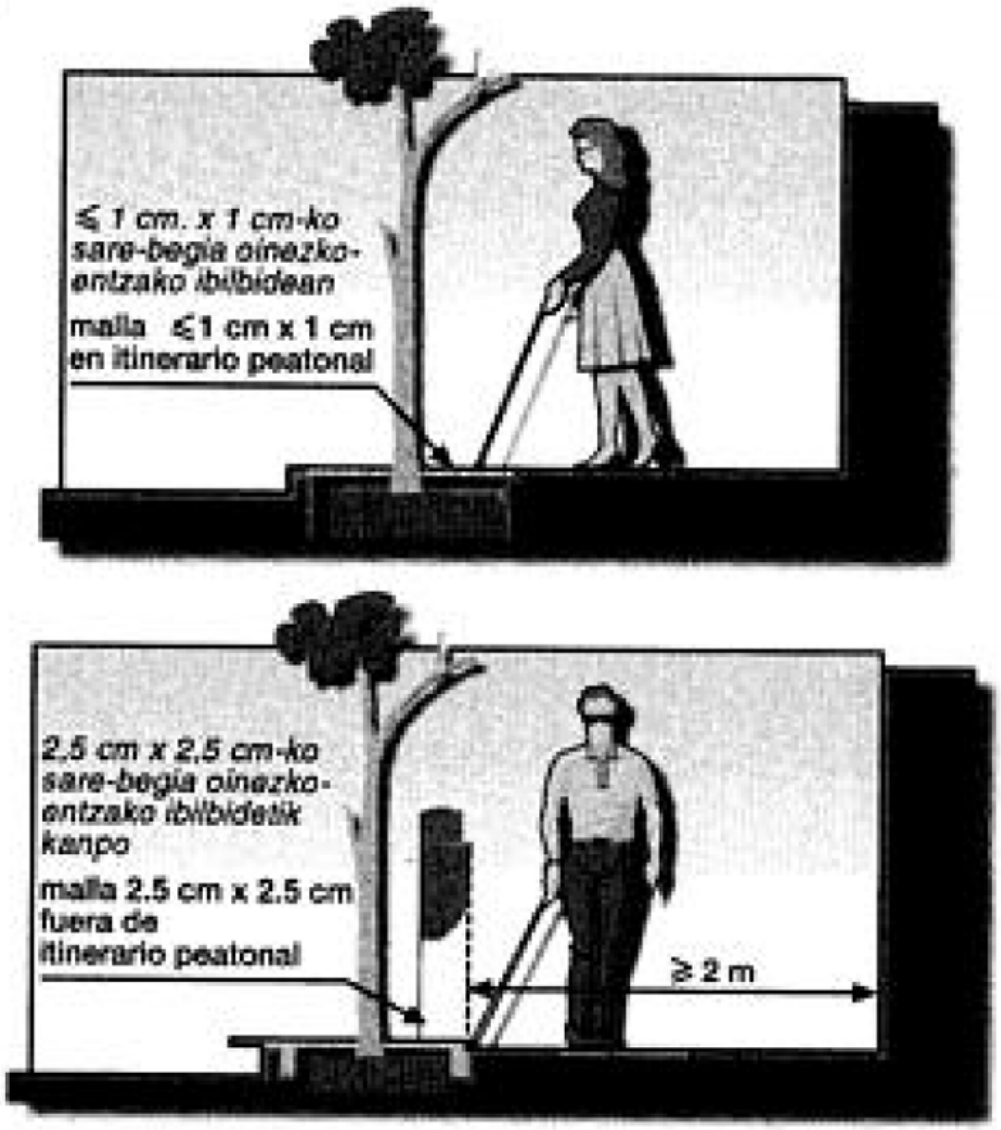
9. En cualquiera de los casos se controlará el material contenido para evitar que este sobresalga de la vertical de los límites del contenedor.

(ver figuras n.º 20 y 21)

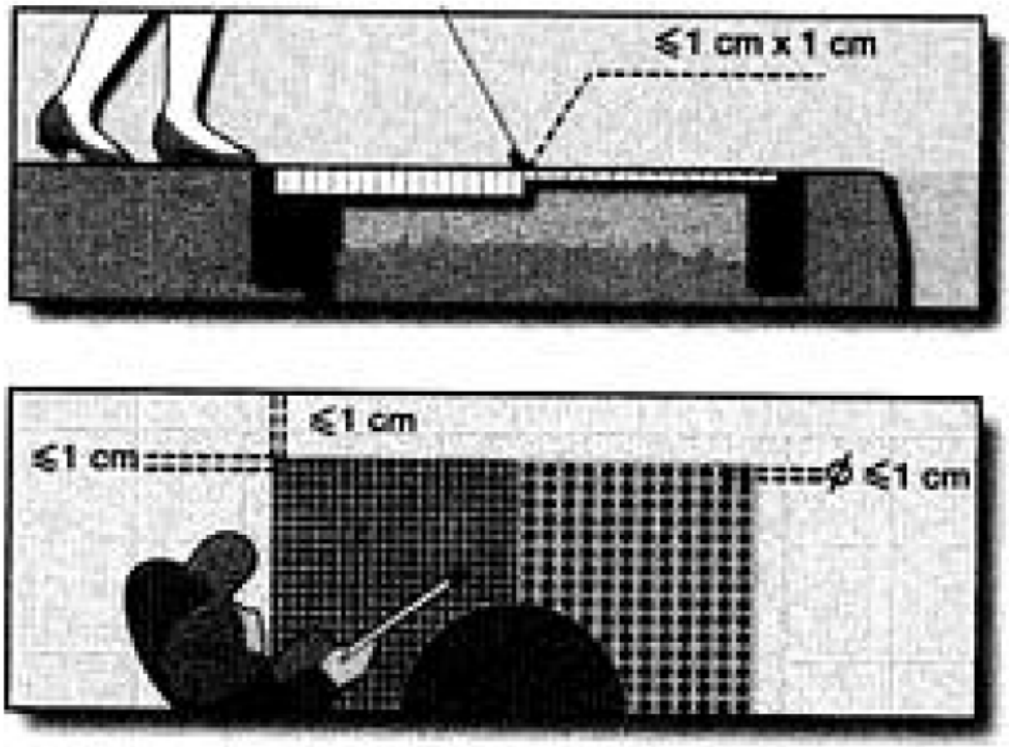
FIGURAS



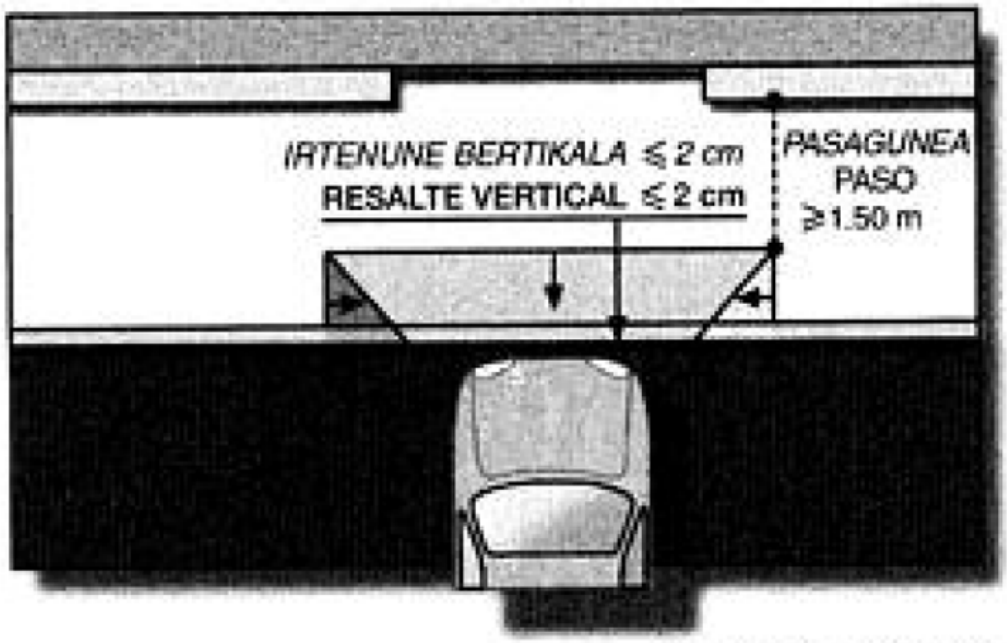
1. Irudia / *Figura 1*



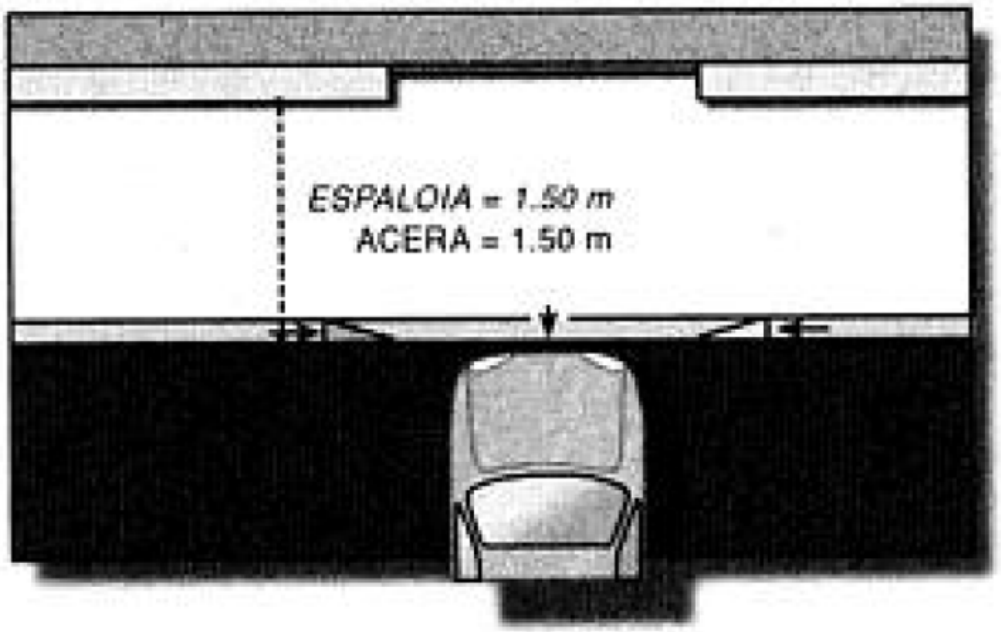
2. Irudia / *Figura 2*



3. Irudia / *Figura 3*



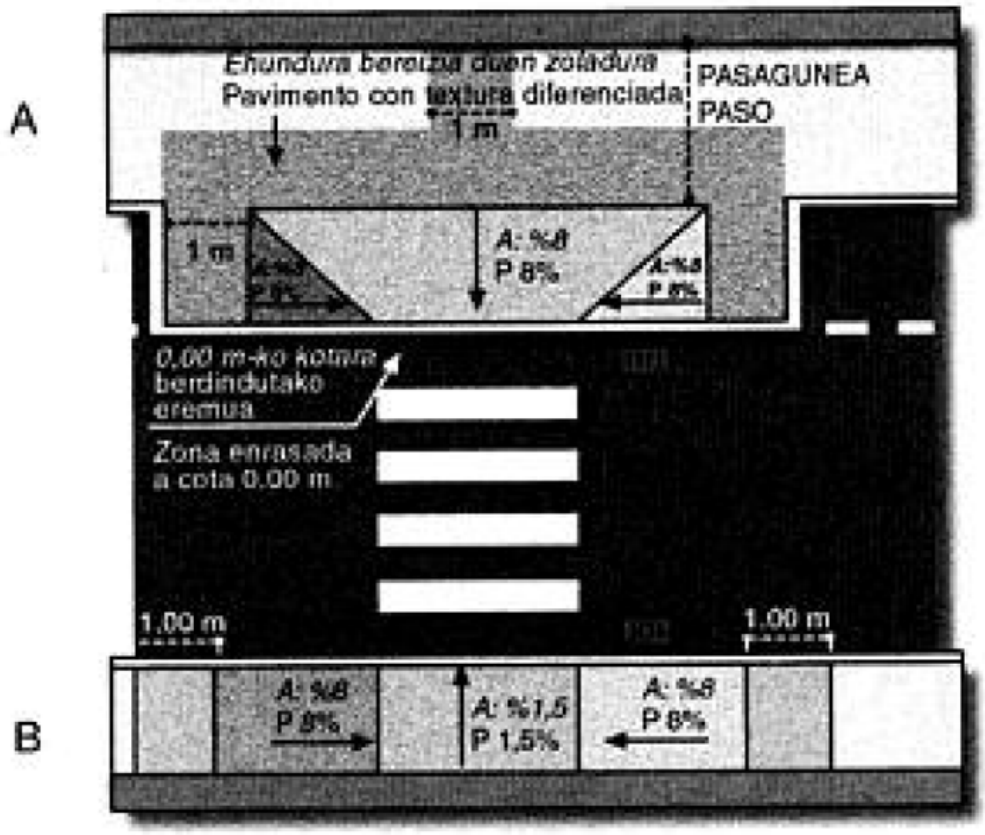
4. Irudia / *Figura 4*



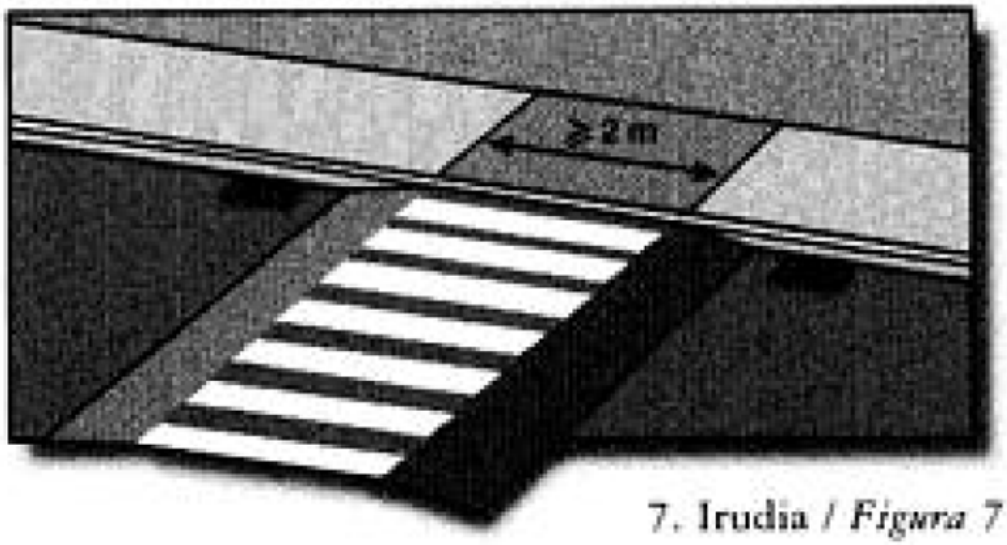
5. Irudia / *Figura 5*

A soluzioa : Emaitzazko PASAGUNEA ⩾ 1,50 m-koa bada
Solución A : Si el PASO resultante es ⩾ 1.50 m

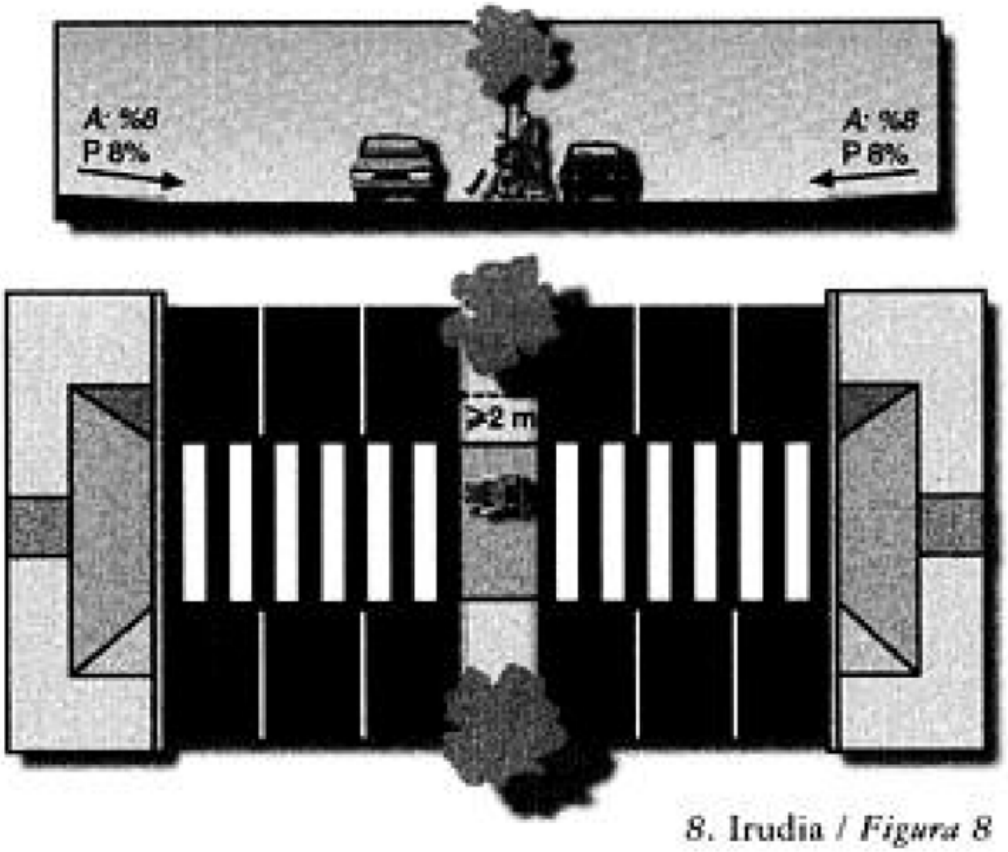
B soluzioa : Emaitzazko PASAGUNEA < 1,50 m-koa bada
Solución B : Si el PASO resultante es < 1.50 m



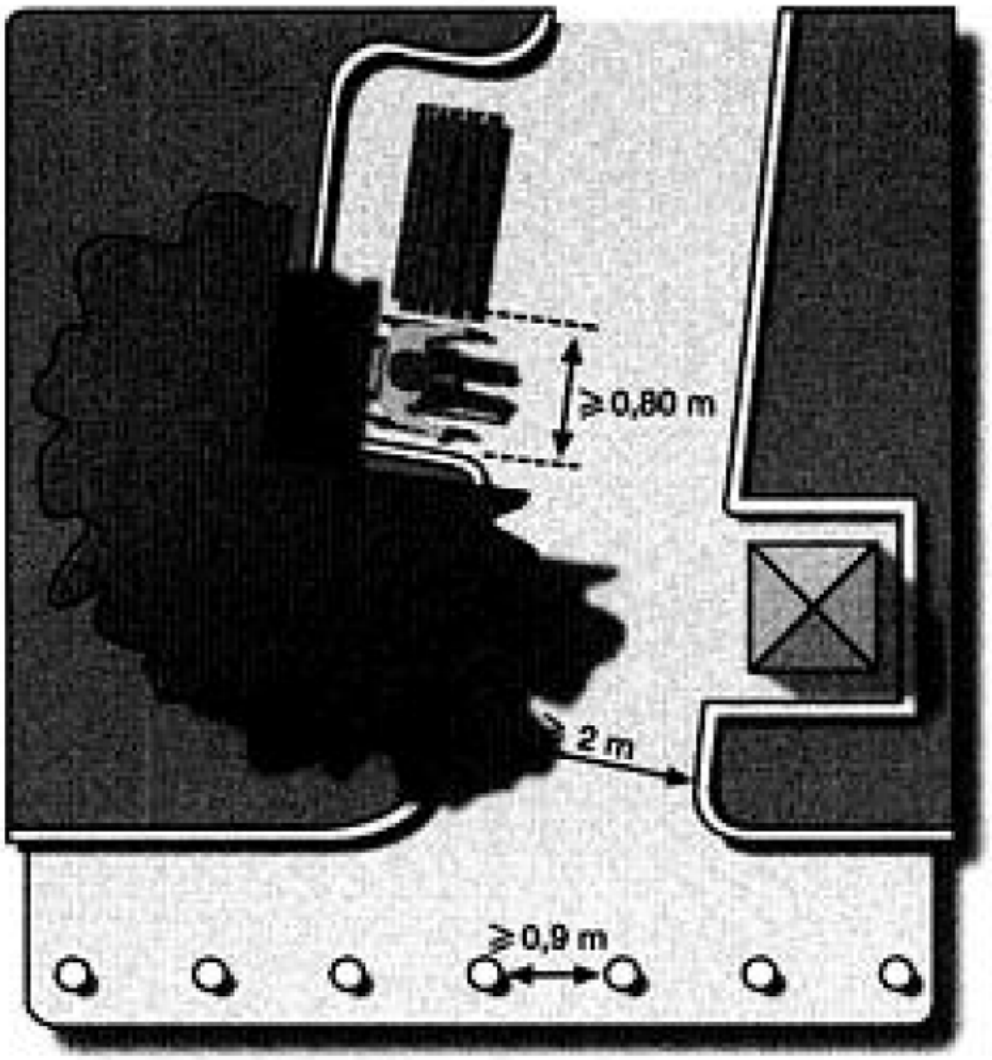
6. Irudia / *Figura 6*



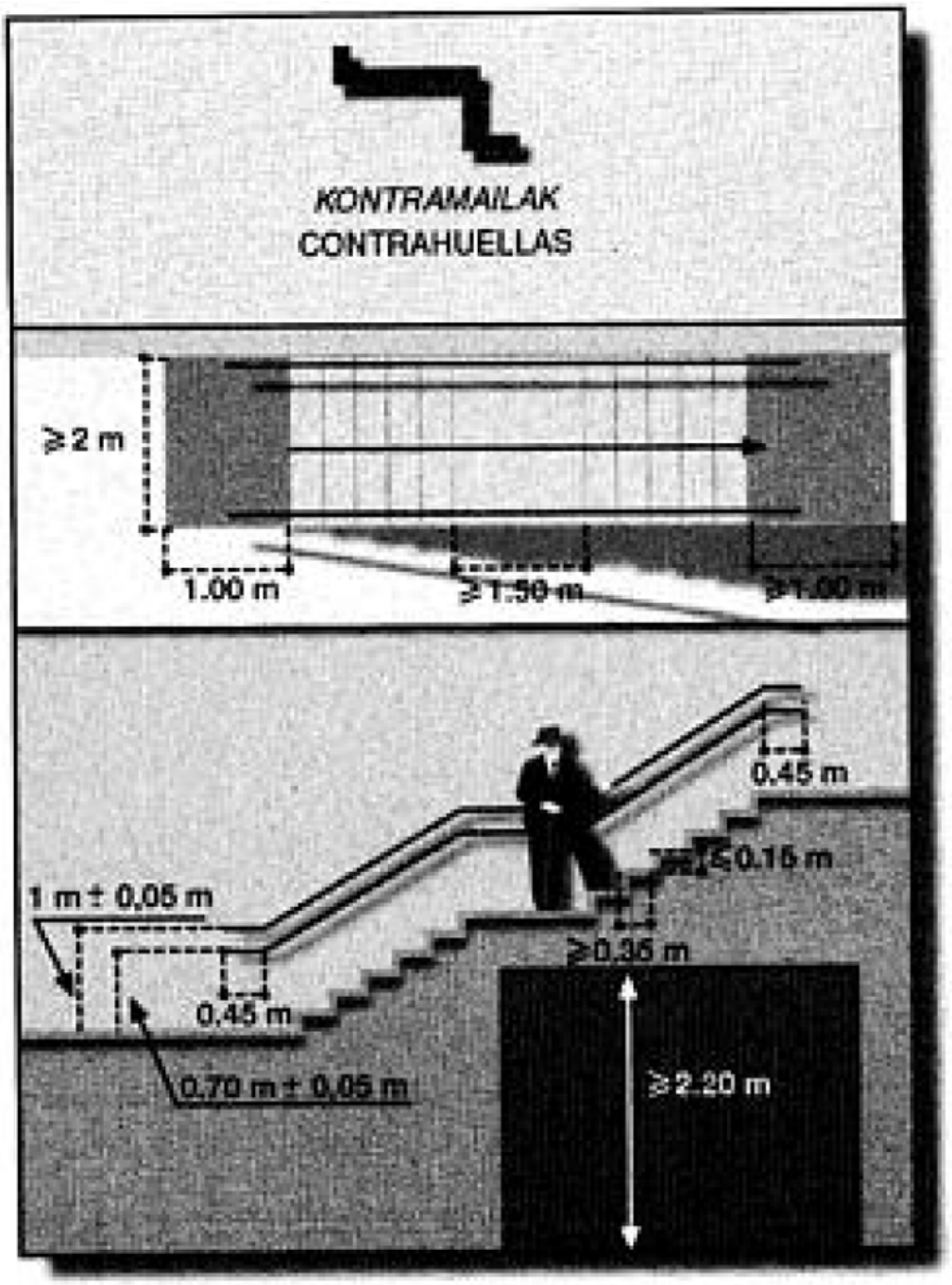
7. Irudia / *Figura 7*



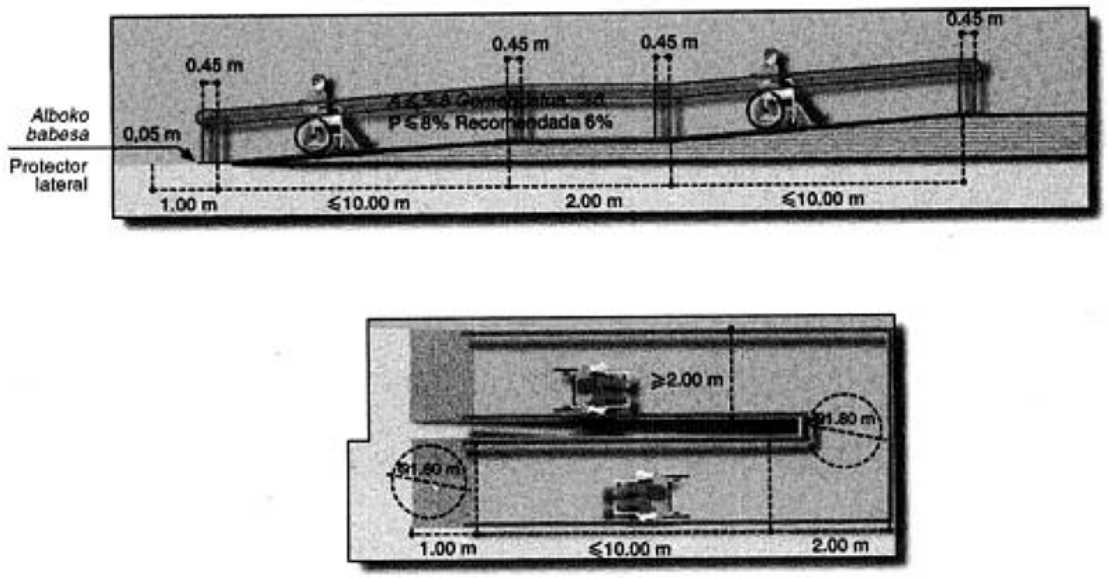
8. Irudia / *Figura 8*



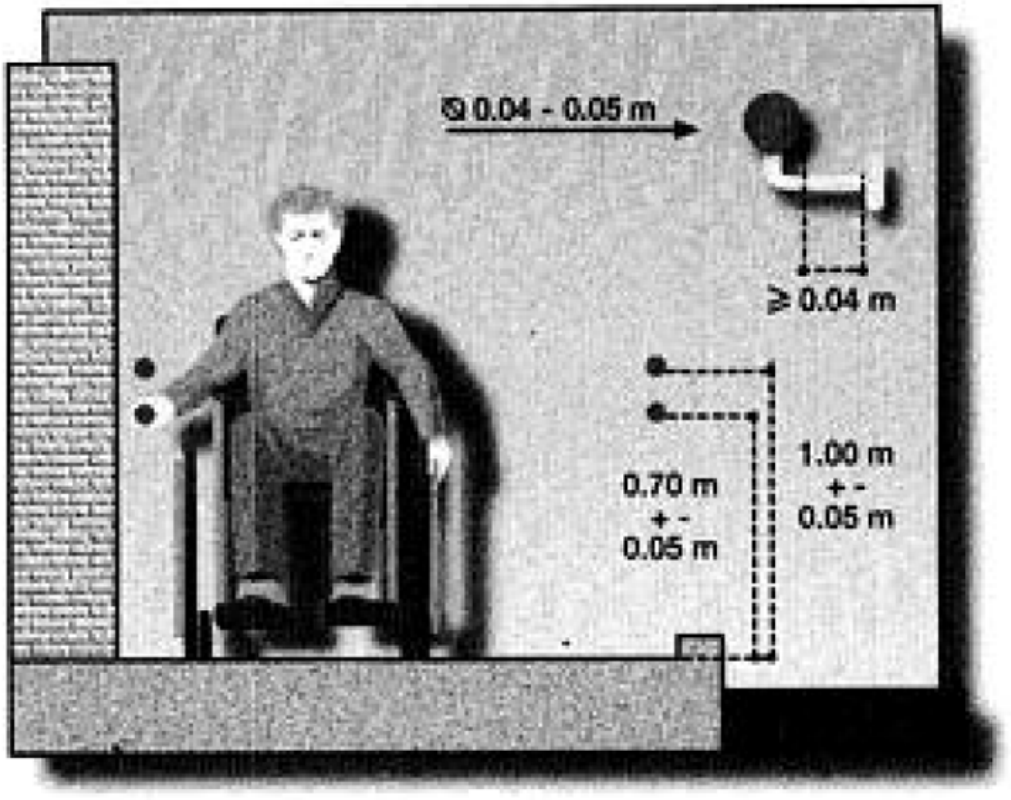
9. Irudia / *Figura* 9



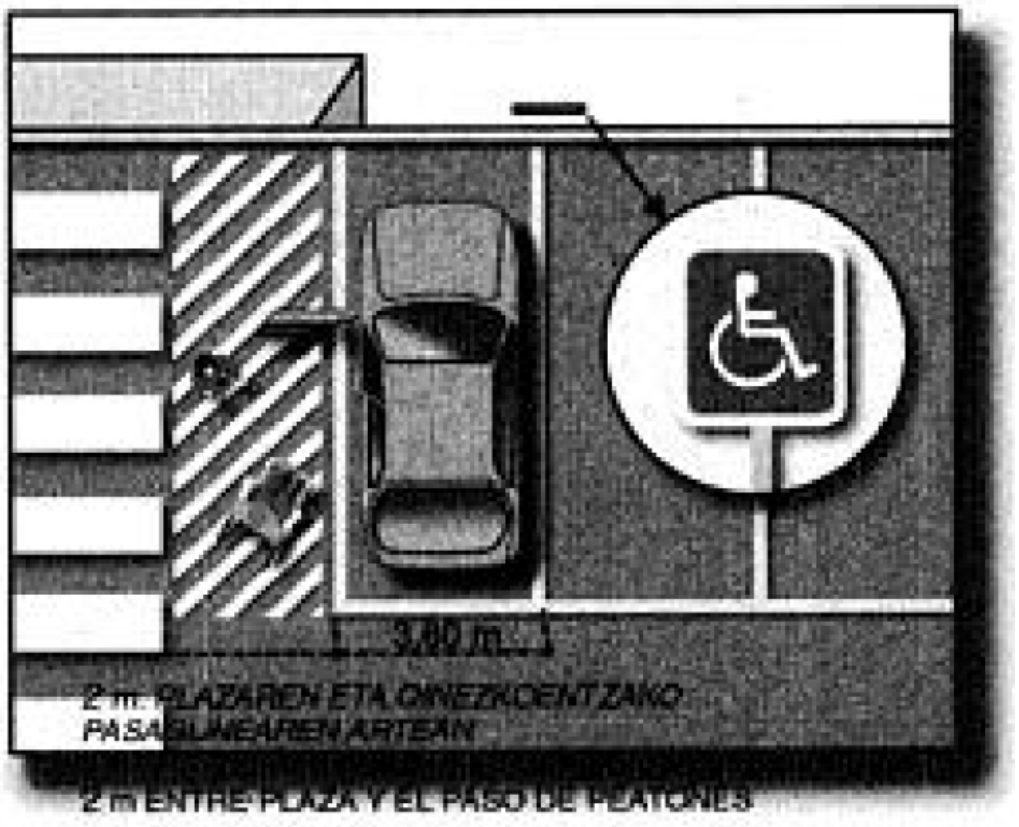
10. Irudia / *Figura 10*



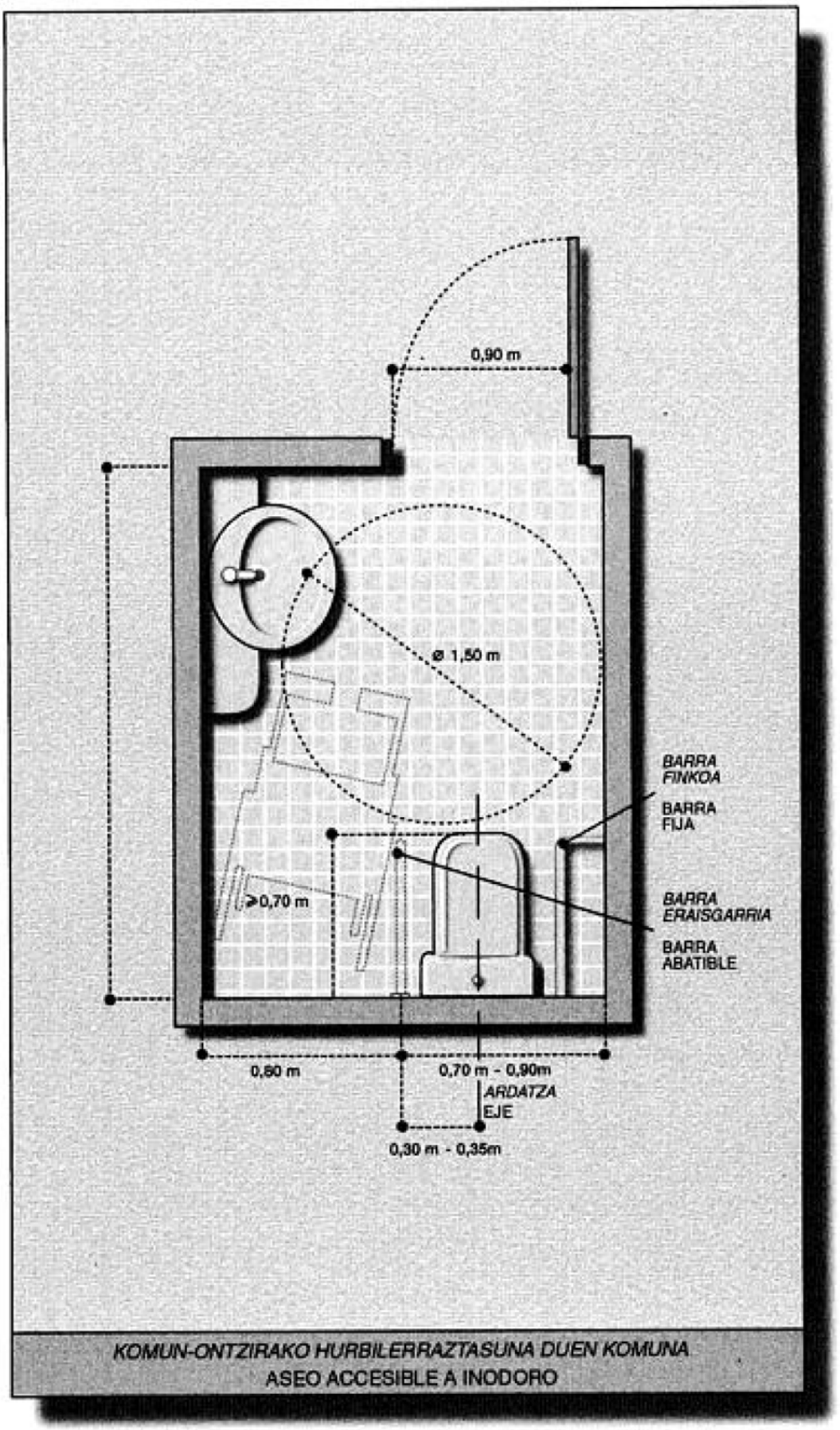
11. Irudia / *Figura 11*



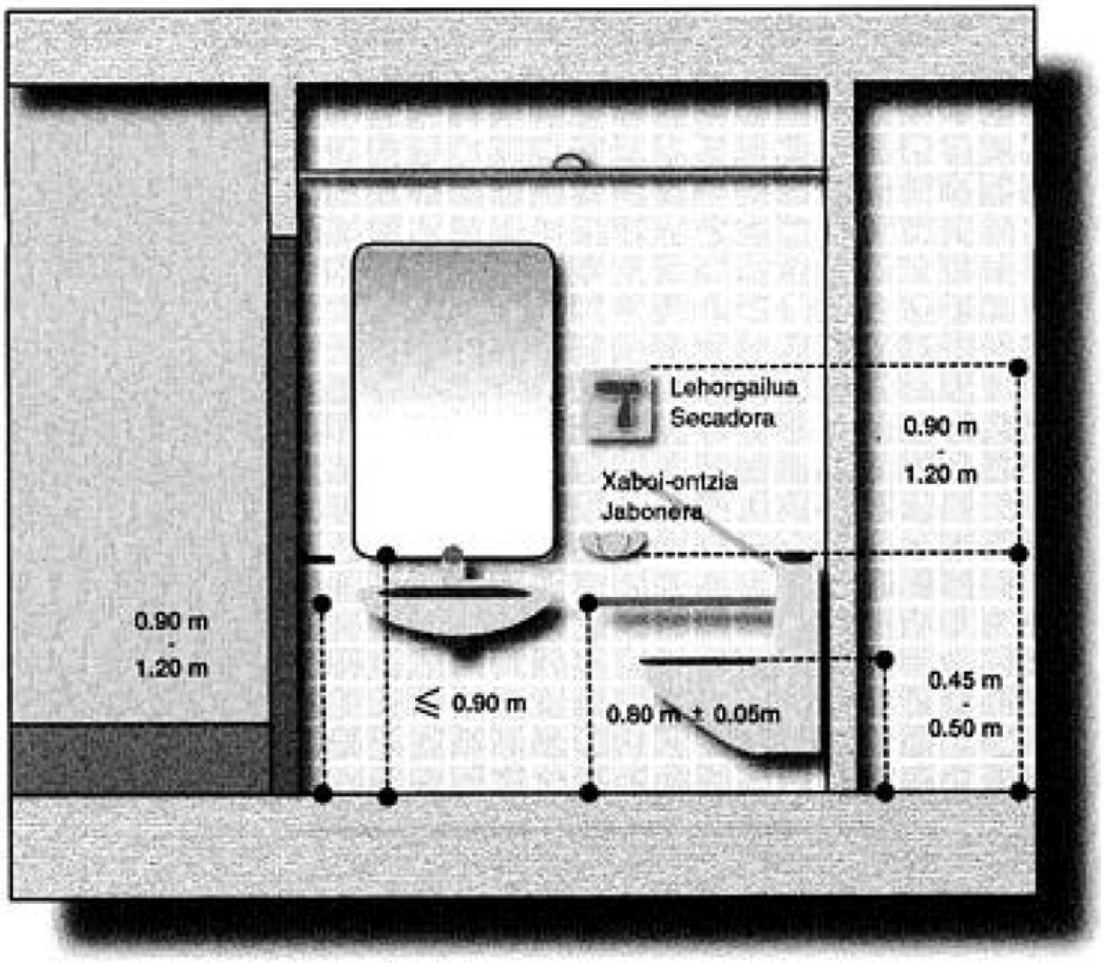
12. Irudia / *Figura 12*



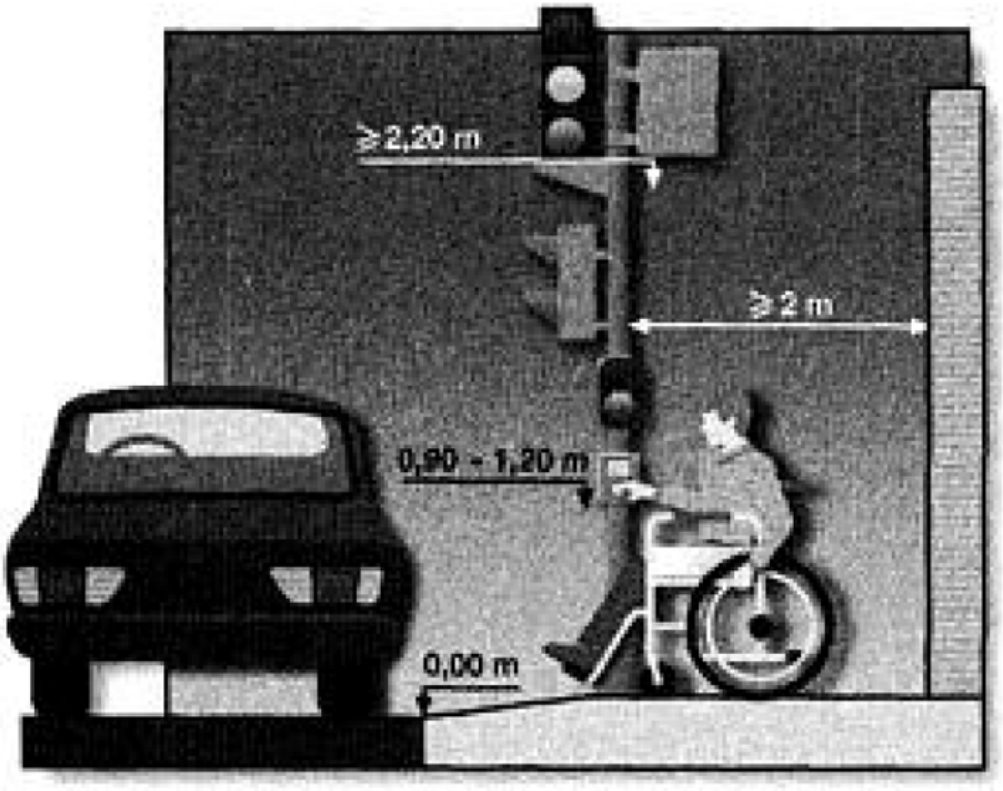
13. Irudia / *Figura 13*



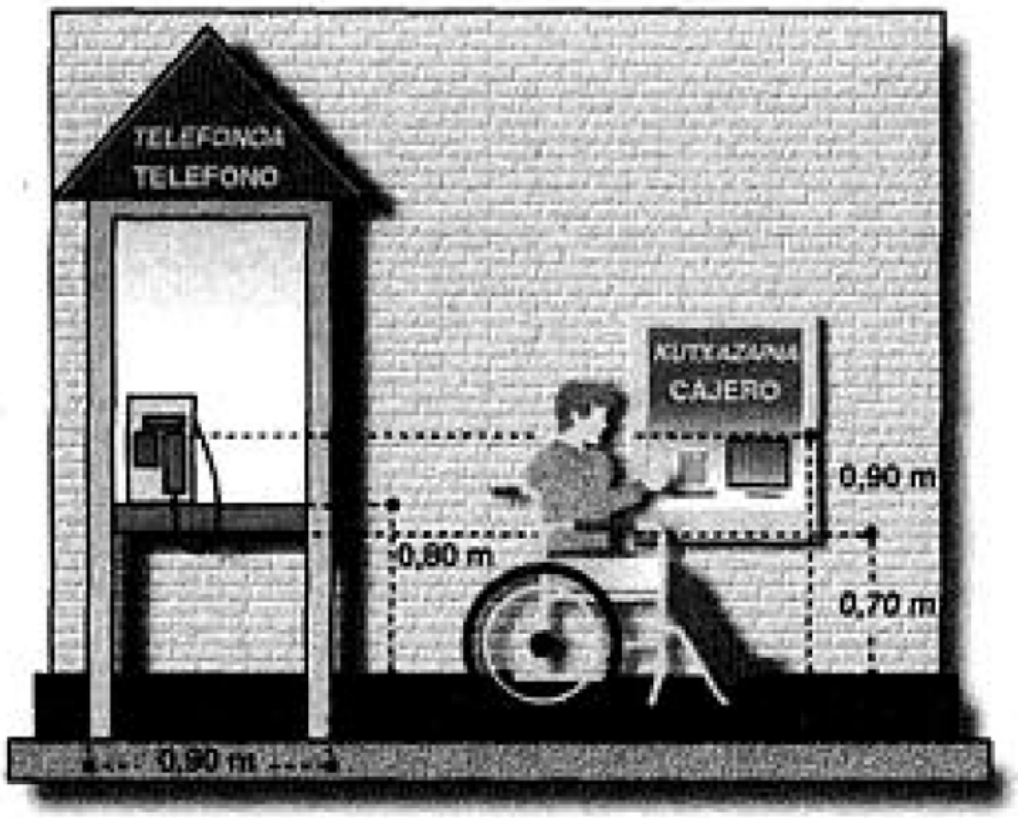
14. Irudia / *Figura 14*



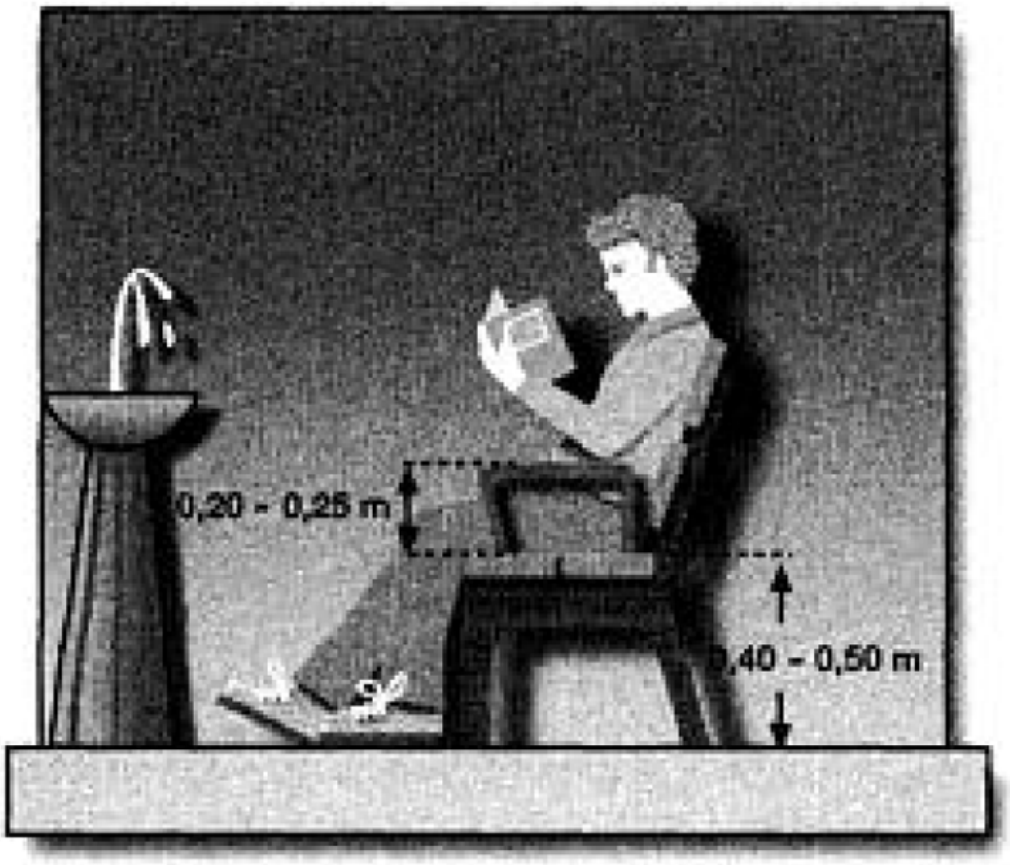
15. Irudia / *Figura 15*



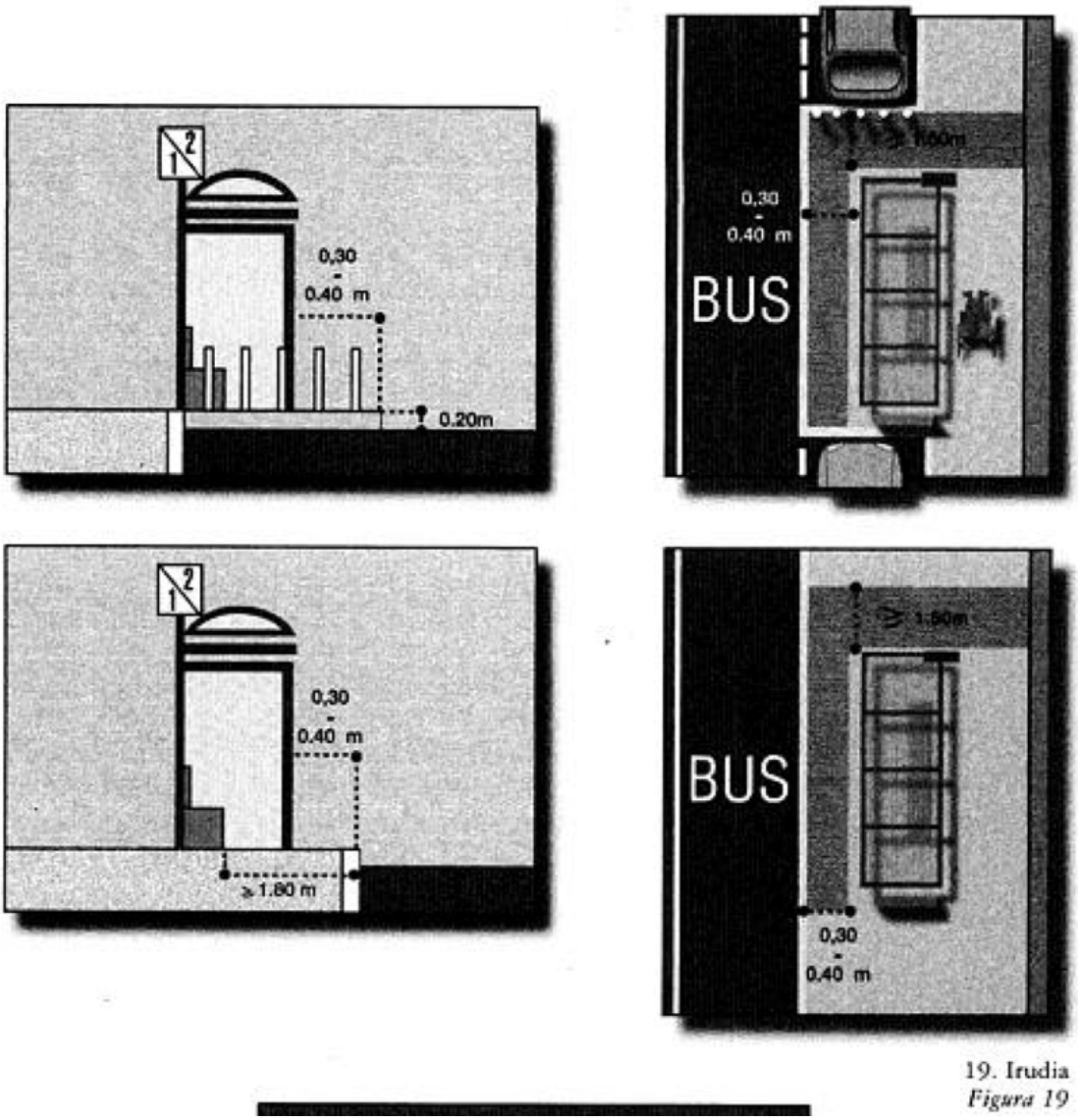
16. Irudia / *Figura 16*



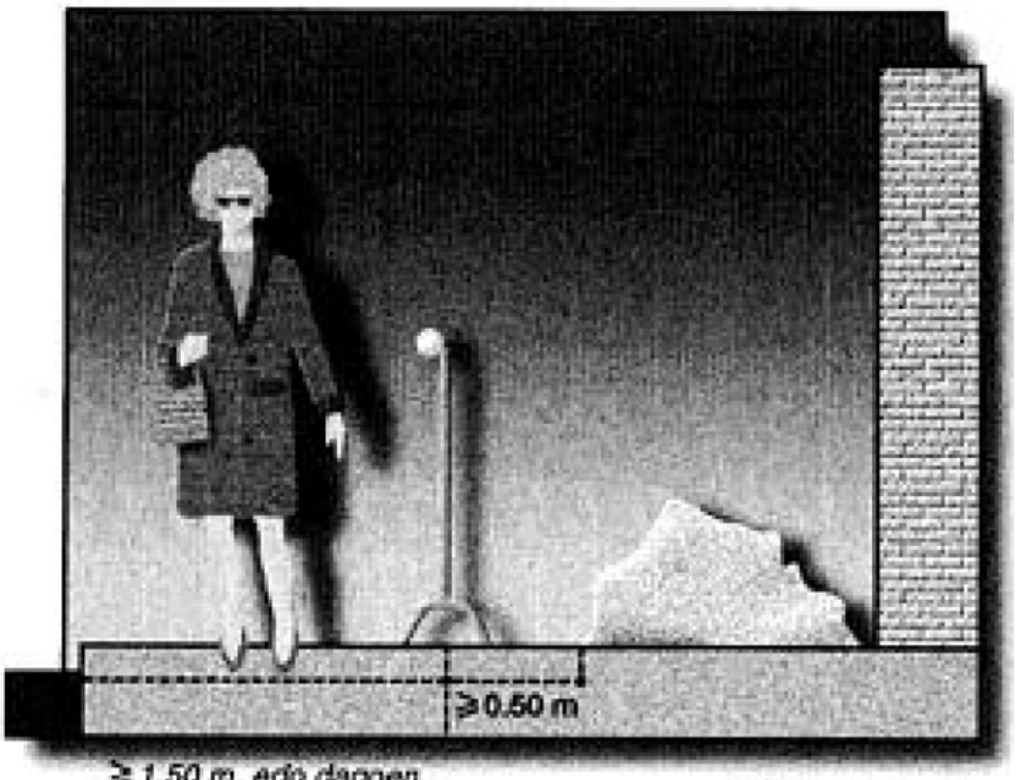
17. Irudia / *Figura 17*



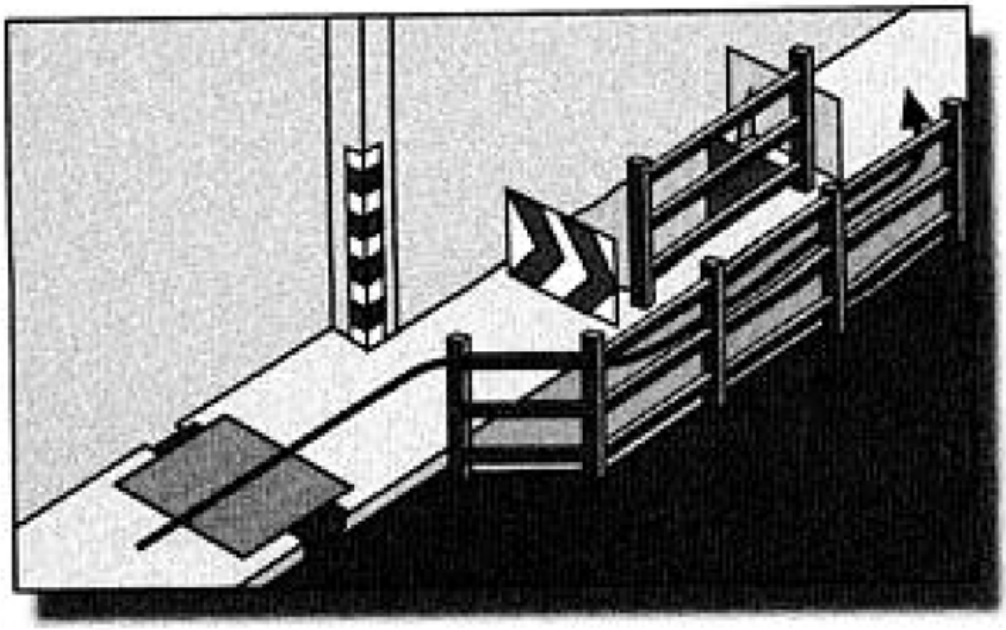
18. Irudia / *Figura 18*



19. Irudia
Figura 19



20. Irudia *Figura 20*



21. Irudia / *Figura 21*

ANEJO III

Condiciones técnicas sobre accesibilidad en los edificios

Artículo 1. *Objeto.*

1.1 El presente Anejo tiene por objeto regular las condiciones técnicas de accesibilidad de los edificios ya sean de titularidad pública o privada, con la finalidad de garantizar su uso y disfrute por las personas en los términos indicados en el artículo 1 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad.

1.2 Los edificios a los que se refiere el artículo 4, apartados 1, 2 y 3 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, deberán permitir en sus accesos y comunicaciones interiores, así como en los aparcamientos, servicios o dependencias anejas de uso comunitario, su utilización de forma autónoma por todas las personas, conforme a o dispuesto en el presente Anejo.

1.3 Los edificios o instalaciones de uso industrial, en sus áreas abiertas al público, aunque tenga reservado el derecho de admisión, serán accesibles en sus accesos con la vía pública y dispondrán de una zona de atención al público y un aseo accesible para personas usuarias de sillas de ruedas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Las normas contenidas en el presente Anejo serán de obligado cumplimiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el diseño de planos y en la redacción y ejecución de proyectos de edificación.

Artículo 3. *Espacios exteriores.*

Los espacios libres exteriores de la edificación deberán cumplir las condiciones establecidas en el Anejo II, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad del Entorno Urbano.

Artículo 4. *Acceso al interior del edificio.*

4.1 Accesos.

1. Los accesos de los edificios referidos en el artículo 1 del presente Anejo, deberán garantizar la accesibilidad al interior de los mismos, ejecutándose al mismo nivel que el pavimento exterior.

2. Las gradas y escaleras deberán complementarse mediante rampas que cumplan las condiciones establecidas en el presente Anejo.

3. En el caso de un conjunto de edificios e instalaciones, los itinerarios peatonales o comunicaciones que los unan entre sí, deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Anejo II de Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad del Entorno Urbano.

4. Si para acceder a la entrada del edificio hubiese que atravesar una zona libre de edificación se tendrá en cuenta que los accesos hasta la puerta a través de pasillos, porches, etc., deberán estar señalizados con pivotes luminosos a ambos márgenes para que lo delimiten en la oscuridad y con el ancho establecido para los pasillos.

5. Para una mejor localización visual de la puerta de acceso al edificio, se destacará del resto de la fachada mediante contraste cromático y contará con una buena iluminación.

6. En la entrada principal del edificio bien a la derecha de la puerta de acceso o junto al portero automático, próximo a esta y a una altura entre 1,50 m y 1,60 m del suelo, se colocará un cartel informador del número y/o letra del portal.

7. En caso de Edificios Públicos se informará también del uso de este. Dichos carteles informadores cumplirán las condiciones establecidas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

8. Los sistemas de comunicación, llamada o apertura sea cual fuere, se situarán junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m Estos sistemas deberán ser utilizables por personas con dificultades de manipulación y se ajustarán a lo establecido en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

9. Los sistemas de apertura de puerta mediante porteros automáticos cuyo accionamiento se realice por pulsador, introducción de tarjeta o cualquier otro mecanismo similar estarán situados entre 0,90 y 1,20 m y adoptarán los medios técnicos necesarios que supongan liberar el sistema de seguridad de la puerta o cancela hasta completar la maniobra de apertura y cierre.

10. Las superficies acristaladas cumplirán lo especificado para las puertas acristaladas del punto siguiente.

4.1.1 Puertas de acceso exteriores.

1. A ambos lados de la puerta existirá un espacio libre horizontal, no barrido por las hojas de la puerta, que permita inscribir un círculo libre de obstáculos de 1,80 m de diámetro, excepto en viviendas que se permitirá 1,50 m de diámetro.

2. El ángulo de apertura no será inferior a 90 º aunque se utilicen topes.

3. La anchura mínima del hueco de paso será de 0,90 m, ampliándose a 1,20 m en caso de puertas de apertura automática.

4. Cuando se utilicen puertas de dos hojas, la que habitualmente se abra dejará un paso libre de una anchura de 0,90 m.

5. En los supuestos de aquellas puertas que deban de disponer de los muelles y dispositivos de cerramiento automático se instalarán de forma que la resistencia máxima para la apertura de la puerta no supere los 30 newton.

6. Cuando existan puertas cortavientos se mantendrán las condiciones anteriores.

4.1.1.1 Salidas de emergencia.

En las salidas de emergencia, las puertas dispondrán de aperturas de doble barra, situadas respecto del nivel del suelo a 0,90 m la superior y a 0,20 m, la inferior, esta será con forma plana. Se accionarán por simple presión.

4.1.1.2 Puertas de apertura automática.

Cuando se instalen puertas de apertura automática, su tiempo programado de apertura será el adecuado para el paso de personas con movilidad reducida que en ningún caso superará la velocidad de 0,5 m/sg e irán provistas de mecanismos de minoración de velocidad, además deberán estar provistas de dispositivos sensibles mediante la incorporación de cédulas de barrido vertical que abarque el hueco de la puerta para impedir el cierre automático de las mismas mientras su umbral esté ocupado por una persona y/o los elementos de que se asista como ayuda en la deambulación y de dispositivos sensibles que las abran automáticamente en caso de aprisionamiento, así como de un mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre.

4.1.1.3 Puertas acristaladas.

1. Las puertas de cristal se ejecutarán de vidrio de seguridad, disponiendo de un zócalo protector de 0,40 m de altura y de dos bandas señalizadoras horizontales de 20 cm de anchura y de marcado contraste cromático con el resto de la puerta y el fondo del vestíbulo, colocadas a una distancia desde sus bordes inferiores al suelo de 1,50 y 0,90 m respectivamente.

2. En el caso de que se sitúen en un paramento también acristalado se destacará de este para evitar problemas de localización visual.

4.1.1.4 Torniquetes, barreras u otros elementos de control de entrada o de salida.

1. Cuando se instalen torniquetes, barreras u otros elementos de control de entrada o salida que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos de anchura mínima de hueco de paso de 0,90 m, con una distancia entre ellos de 10 m.

2. Los sistemas de accionamiento de apertura o cierre deberán ser utilizables por personas con dificultades en la manipulación y se situarán a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

(ver figura n.º 1)

4.1.1.5 Picaportes, tiradores y otros elementos de manipulación de análoga naturaleza.

1. Los picaportes deberán diseñarse con formas ergonómicas que permitan su accionamiento a las personas con dificultades en la manipulación y/o en la movilidad.

2. Su sección será preferiblemente circular con formas suaves y redondeadas para evitar contusiones y rasguños, estando especialmente prohibidos los de pomos.

3. Los tiradores como elementos de ayuda para la maniobra de apertura de puerta, se dispondrán preferentemente en sentido horizontal a una altura entre 0,90 y 1,20 m del suelo. En caso de disponerse verticalmente deberán situarse su zona de accionamiento de tal manera que cubra como mínimo la franja comprendida entre 0,90 y 1,20 m medida desde el suelo y dejando libre una franja de 40 cm en la parte inferior de la hoja para evitar enganchones de la silla de ruedas. Su diseño será asimismo ergonómico y con secciones preferentemente circulares.

4. Los picaportes y tiradores se separarán como mínimo 4 cm del plano de la puerta.

(ver figura n.º 2)

4.2 Vestíbulos.

Se tendrán en cuenta las siguientes características:

– Se diseñarán con formas regulares, evitándose pilares o columnas innecesarias y de dimensiones tales que pueda como mínimo inscribirse un círculo libre de obstáculos, como muebles o barrido de puertas de 1,80 m de diámetro en general y de 1,50 m en edificios de viviendas.

– Se procurará que la iluminación sea permanente, sin sombras y con intensidad suficiente, mínimo 300 lux, evitando los efectos de deslumbramiento producidos en el tránsito entre el exterior y el interior.

– Se diseñarán y ejecutarán teniendo en cuenta un buen contraste cromático entre suelos y paredes.

– Los pavimentos serán duros, antideslizantes en seco y en mojado, continuos y planos.

– Los interruptores serán fácilmente localizables, con buen contraste cromático con el paramento donde estén instalados, dotados de un piloto luminoso para su identificación visual y de diseño tal que permita su accionamiento a personas con problemas de manipulación. Se instalarán a una altura entre 0,90 y 1,20 m del suelo.

– El mobiliario, mostradores y ventanillas cumplirán lo establecido en el artículo 8. Mobiliario.

– Se dispondrán planos y maquetas en los vestíbulos, con las características y en los edificios que se establezca en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

Artículo 5. *Comunicaciones interiores.*

5.1 Condiciones generales.

1. Se recomienda que en general las esquinas y bordes de las paredes no presenten aristas vivas y dispongan de remates señalizadores de final de paramento.

2. Los itinerarios principales dentro del edificio quedarán libres de obstáculos en un prisma de sección de 2,20 m de altura y 1,80 m de ancho, excepto puertas, sin ser invadidos por mobiliario, radiadores, extintores u otros elementos de análoga naturaleza. En el caso de edificios de viviendas se podrá reducir la anchura a 1,50 m.

3. Los pavimentos serán duros, antideslizantes, continuos y planos sujetándose de forma que no se produzcan pliegues o arrugas, ni sus bordes constituirán un impedimento para la accesibilidad.

4. Se dispondrán de Franjas –Guías de Dirección– con las características y en los edificios, que se establezca en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

5. En edificaciones de grandes superficies en los que los recorridos peatonales puedan superar los 100 m, contando también los servicios en los espacios libres de edificación, dispondrán de sillas de ruedas u otros elementos de transporte para personas con dificultades en la deambulación, en una proporción aproximada de 1 por cada 100 personas de ocupación máxima previsible.

5.2 Comunicaciones horizontales.

1. Los espacios de comunicación horizontal tendrán unas características tales que permitan el desplazamiento y maniobra de todo tipo de personas.

2. Se evitarán los desniveles y cuando existan deberán ser salvados mediante rampas de características indicadas en el punto 5.3.2 del presente Anejo.

3. Los colores del suelo y paredes estarán contrastados según las características reflejadas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

5.2.1 Pasillos.

1. Su anchura mínima libre de paso será en pasillos principales de edificios en general de 1,80 m y de 1,50 m en elementos comunes de edificios de viviendas.

2. Los pasillos secundarios de los edificios en general incluido los aparcamientos, así como en pasillos de acceso a instalaciones, almacenes, camarotes, trasteros y garajes vinculados a edificios de viviendas serán de 1,20 m de anchura mínima libre de paso, disponiéndose de superficies de encuentro y giro de 1,50 m x 1,50 m con una separación máxima de 18 m y siempre al principio y final del pasillo.

3. Cuando sea necesario colocar elementos de mobiliario en los pasillos, corredores o similares, estarán situados todos en el mismo lado.

4. Los pasillos estarán debidamente iluminados según lo establecido en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

(ver figuras n.º 3 y 4)

5.2.2 Puertas.

1. Las puertas del interior del edificio se ajustarán a lo descrito en este anejo en el punto 4.1.1, puertas de acceso exteriores, admitiéndose diámetros de giro de 1,20 m en el lado de pasillos con esa anchura, cumpliendo además que los picaportes y tiradores no sobresaldrán más de 7 cm del plano de la puerta.

2. Se procurará el contraste cromático entre puertas y paredes según características del Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

3. Cuando la puerta disponga de ventana o mirilla para facilitar la visión de la ocupación de un recinto se tendrá en cuenta en el diseño su utilización por personas de baja estatura o sentada en silla de ruedas, disponiendo bien de dos mirillas, una de ellas situada a 1,10 m desde el suelo o una única prolongándola hasta esta altura.

5.2.3 Ventanas.

Cuando en las comunicaciones horizontales se sitúen ventanas sea cual fuere su sistema de apertura cumplirán las especificaciones que se establecen a continuación:

– Todos los mecanismos y cierre de ventanas se situarán a una altura de entre 0,80 y 1,10 m, sin obstáculos que dificulten su alcance.

– La apertura de las ventanas no invadirá el pasillo en una altura inferior a 2,20 m, en elementos comunes de edificios de viviendas o edificios de uso público.

(ver figura n.º 5)

5.3 Comunicaciones verticales.

1. Se entiende como comunicación vertical todo desplazamiento con superación de desnivel.

2. La accesibilidad en la comunicación vertical en el interior de los edificios deberá realizarse mediante elementos constructivos o mecánicos, utilizables por personas con movilidad reducida de forma autónoma.

5.3.1 Escaleras.

El diseño y trazado de las escaleras además de cumplir con la normativa que le sea de aplicación cumplirá las especificaciones que se establecen a continuación:

– No podrán construirse peldaños aislados.

– La altura libre de paso mínima bajo las escaleras será de 2,20 m.

– Las escaleras estarán dotadas de contrahuella y carecerán de bocel.

– Están prohibidos los solapes de escalones.

– El intradós del tramo más bajo de la escalera se ha de cerrar hasta una altura mínima de 2,20 m.

– Todas las escaleras se dotarán de pasamanos a ambos lados, si superan 1,20 m de anchura y en todo el recorrido posible de los rellanos y de las mesetas intermedias. Las características del pasamanos serán las indicadas en el punto 5.3.3 siguiente. Cuando la anchura de la escalera supere los 2,40 m se dispondrán, además, pasamanos intermedios.

– Se dispondrá de señalización táctil en los accesos a las escaleras con las características establecidas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

– Las escaleras estarán debidamente iluminadas según lo establecido en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

5.3.2 Rampas.

El diseño y trazado de las rampas cumplirá las especificaciones que se establecen a continuación:

– La anchura mínima será de 1,80 m excepto en edificio de viviendas que podrá reducirse a 1,00 m siempre y cuando se instalen mesetas de encuentro y giro de 1,50 x 1,50 m y con una longitud máxima entre ellas de 10 m.

– En la prolongación de la rampa no podrá haber ninguna escalera a menos de 3,00 m de distancia, que conduzca hacia abajo.

– La pendiente máxima permitida será del 10 % en longitudes no superiores a 3 m, en el resto del 8 %, recomendándose el 6 %.

– La longitud máxima del tramo sin rellanos será de 10 m.

– Los rellanos intermedios tendrán una longitud mínima de 1,80 m y 1,50 m en edificios de viviendas. En los accesos a la rampa se dispondrán de superficies que permitan inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro en los edificios en general y de 1,50 m en los edificios de viviendas.

– El pavimento será antideslizante.

– Los laterales de las rampas se protegerán con bordillos resaltados en 5 cm como mínimo medido desde el acabado del pavimento de la rampa, para evitar las salidas accidentales de bastones y ruedas a lo largo de su recorrido.

– Cuando el tramo supere una longitud de 2 m las rampas se dotarán de pasamanos, a ambos lados, sus características serán las indicadas en el punto 5.3.3 siguiente.

(ver figuras n.º 6 y 7)

5.3.3 Pasamanos.

1. Los pasamanos son aquellos elementos de soporte que se disponen como ayuda para desplazarse o para mantener una determinada postura.

2. Las principales características a tener en cuenta en el diseño y disposición de los pasamanos son las siguientes:

– La fijación será firme por la parte inferior, con una separación mínima de 4 cm respecto a cualquier otro elemento en la horizontal y desde la superficie superior del pasamanos a cualquier obstáculo sobre la vertical, será de 10 cm.

– El diseño será anatómico con una forma que permita adaptarse a la mano, recomendándose una sección circular equivalente entre 4 y 5 cm de diámetro.

– Los pasamanos serán dobles y continuos se colocarán a una altura de 100 ± 5 cm el superior y de 70 ± 5 cm el inferior.

– Los pasamanos se prolongarán 45 cm en los extremos de escaleras y rampas, como indicación de percepción manual que advierta del comienzo y final de los mismos, siempre que no invadan itinerarios, ni superficies de giro o encuentro. En estos casos el pasamanos deberá cubrir como mínimo el largo de la escalera.

– Estarán rematados de forma que eviten los enganches.

– Su color será contrastado con el resto de los elementos de rampas y escaleras.

– Se dispondrán Placas de Orientación en los pasamanos de escaleras y rampas de las características y en los edificios que se establezca en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

5.3.4 Ascensores.

1. La instalación de los ascensores destinados a personas y objetos, en toda edificación o en los espacios libres, deberá cumplir con su normativa específica en la materia. A este

respecto será de aplicación el RD 1314/1997 que traspone la directiva 95/16/CE sobre ascensores y las normas europeas armonizadas de la serie EN-81, especialmente la referente a la accesibilidad de las personas discapacitadas. Deberá observarse además lo especificado en el presente apartado.

2. Los caracteres que informen de la existencia del ascensor (pictogramas, macrotipos, rótulos, etc.) deberán cumplir las especificaciones establecidas en el apartado de Sistemas de Señalización del Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

5.3.4.1 Plataforma de acceso.

1. Las plataformas de acceso situadas junto a pulsadores exteriores de llamada y frente a las puertas de acceso a la cabina tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir un círculo de diámetro 1,80 m, libre de obstáculos, en general y 1,50 m en edificios de viviendas.

2. Se recomienda señalizar el área de acceso al ascensor con al menos 100 lux a nivel del suelo y la colocación de una franja señalizadora de textura y color contrastado que indique la zona de embarque, dicha franja ocupará el espacio libre delante de la puerta del ascensor y tendrá una superficie de 1,50 m x 1,50 m.

3. Se colocarán asimismo:

– Indicadores de piso, regulados por la Orden de 21 de noviembre de 1996 del Consejero de Industria, Agricultura y Pesca ubicados a 1,50 m de altura sobre el suelo, preferiblemente al lado derecho del embarque, en la jamba del marco exterior, con la información tanto en altorrelieve como en Sistema Braille.

– Avisadores sonoros y luminosos. La confirmación del registro de la llamada se realizará mediante una señal acústica y luminosa. La apertura de la puerta de la planta en la que está situado el ascensor se avisará con una señal acústica. En caso de que la maniobra de control del ascensor sea de tipo colectivo, se dispondrá en todas las plantas de indicadores luminosos con el sentido de la marcha, subida o bajada.

– Los pulsadores de llamada se accionarán por presión y se instalarán a una altura entre 0,90 y 1,20 m, debiéndose colocar en todas las plantas siempre en el mismo lado, con buena iluminación para su fácil localización y bien contrastada cromáticamente con la superficie donde se coloque.

– La botonera deberá disponer de caracteres bien legibles por su tamaño, en altorrelieve y sistema Braille con buen contraste cromático con el resto de la botonera.

5.3.4.2 Cabina.

Las dimensiones interiores de la cabina se entienden libres de todo obstáculo, excluido el espacio necesario para la apertura de puertas:

– Profundidad mínima 1,40 m.

– Anchura mínima 1,10 m.

– En el caso de existir varios ascensores agrupados en el mismo edificio (no se consideran agrupados si distan mas de 50 m en recorrido peatonal real accesible medido según su eje) al menos uno de ellos deberá cumplir los requisitos de accesibilidad y el resto deberán tener al menos una profundidad de 1,25 m y una anchura de 1 m. En el supuesto de que la entrada y salida se sitúen en distinta dirección se señalizará debidamente y dispondrá de unas medidas mínimas de 1,80 m de profundidad y 1.50 m de anchura excepto en edificios de viviendas que será y de 1,50 m x 1,50 m.

– La diferencia de nivel entre los pavimentos de la cabina y de la plataforma de acceso no será superior a 20 mm, y la separación entre ambos no superará los 35 mm, cuando la cabina se encuentre en una parada.

– El pavimento será duro, antideslizante en seco y en mojado, liso y fijo.

– La botonera se colocará, en un lateral a la puerta de embarque principal y a una altura tal que los pulsadores queden como máximo a una altura de la rasante del pavimento de la cabina entre 0,90 y 1,20 m; la distancia a cualquier otra pared o a la puerta será de al menos 400 mm.

– Los pulsadores se accionarán por presión y contarán con iluminación interior que entrará en funcionamiento en el momento de ser pulsados. Su coloración será distinta del

resto de la botonera y bien contrastada tanto con el color de fondo de ésta como con el resto de las paredes de la cabina.

– Los pulsadores estarán dotados de números en altorrelieve y en sistema Braille.

– El pulsador de alarma y parada estará bien diferenciado del resto por su localización y coloración.

– Se dispondrá de un marcador posicional luminoso que señale la planta tanto en parada como en tránsito.

– La llegada al piso y la apertura automática de la puerta se señalizarán con un indicador acústico.

– La iluminación en el interior de la cabina será homogénea y no será inferior a 100 lux a nivel del suelo.

– Se colocará un pasamanos continuo rodeando el interior de la cabina a una altura de 0,90 ± 0, 05 m de formas ergonómicas y separados de las paredes 4 cm.

– Las cabinas dispondrán de un generador autónomo de iluminación para los casos de emergencia.

– Se colocará un espejo laminado de seguridad enfrente de la puerta de acceso, a ser posible, que servirá de ayuda a las personas que utilizan elementos auxiliares de movilidad a la hora de realizar las maniobras necesarias para utilizar el ascensor.

– En el caso de que el ascensor esté dotado de zonas para sentarse estas deben contar con asientos situados a 0,45 m del suelo, abatibles y de retorno automático.

– Cuando en el ascensor se instale interfono de comunicación, este reunirá todos los requisitos de localización espacial, visibilidad y luminosidad establecidas para las botoneras.

(ver figura n.º 8 y 9)

5.3.4.3 Puertas de ascensor.

1. Las puertas de los rellanos y cabina del ascensor serán automáticas y de desplazamiento horizontal, con el tiempo necesario para que las personas con movilidad reducida puedan entrar o salir sin precipitación.

2. Además deberán estar provistas de dispositivos sensibles mediante la incorporación de un sistema de detección que abarque al menos los 2/3 del hueco de la puerta en altura para impedir el cierre automático de las mismas, mientras su umbral esté ocupado por una persona y/o los elementos de que se asista como ayuda en la deambulación.

3. La anchura libre de paso una vez abiertas las puertas será de 90 cm, excepto cuando la cabina tenga unas dimensiones menores de 1,10 m de anchura, en cuyo caso la puerta será de una anchura mínima de 0,80 m.

5.3.5 Elementos mecánicos varios.

1. Los elementos mecánicos de elevación o traslación para personas están regulados por el Real-Decreto 1435/1992, de 11 de diciembre, sobre Seguridad de máquinas y su modificado según Real-Decreto 56/1995, de ocho de febrero, o normas que las sustituyan o complementes.

2. Siempre que existan escaleras mecánicas o tapices rodantes se complementarán con ascensor.

5.3.5.1 Escaleras mecánicas.

Las escalaras mecánicas tendrán las siguientes características:

– Anchura libre mínima será de 1 m.

– Se dispondrán protecciones laterales con pasamanos a una altura de 905 cm, prolongándolos en 45 cm.

– El número mínimo de peldaños entrados a la entrada y salida de las mismas será de 2.

5.3.5.2 Tapices rodantes.

Los tapices rodantes reunirán las siguientes características:

– La anchura libre mínima será de 1 m.

– En las áreas de entrada y salida se desarrollará un acuerdo con la horizontal mínimo de 1,50 m.

– Se dispondrán protecciones laterales con pasamanos a una altura de 905 cm Prolongándolos en 45 cm.

– Para los tapices rodantes inclinados se cumplirán, además las condiciones establecidas para las rampas en el punto 5.3.2 excepto lo relativo a la anchura.

– Aquellos que se consideren vías de evacuación según la normativa de incendios aplicable cumplirán todo los especificado en pasillos o rampas.

5.3.5.3 Plataformas elevadoras.

a) Plataformas elevadoras de traslación vertical.

1. Podrán salvar los desniveles permitidos por la normativa vigente.

2. En las zonas de embarco y desembarco dispondrá de un espacio libre de obstáculos en el que pueda inscribirse un círculo de 1,80 m de diámetro y 1,50 m de diámetro en edificios de viviendas.

3. Los mandos de pulsación se encontrarán tanto en la plataforma como en las zonas de embarco y desembarco situados a una altura entre 0,90 y 1,20 m y de accionamiento manejable para personas con dificultad en la manipulación. En dichas zonas se colocará panel de instrucciones para su uso de forma autónoma.

4. La plataforma tendrá unas dimensiones mínimas de 1,40 m de largo por 1,10 m de ancho. Estará dotada de barrera de protección y topes de seguridad para impedir el deslizamiento de una silla de ruedas.

5. Tendrá una capacidad de elevación como mínimo de 250 kg y una velocidad máxima de desplazamiento de 0,1 m/sg, siempre y cuando lo permita la normativa vigente.

6. Las puertas de la plataforma serán de 0,90 m.

(ver figura n.º 10)

b) Plataformas elevadoras de traslación oblicua.

1. Su instalación quedará restringida como ayuda técnica en las obras de reforma cuando no exista otra posibilidad de eliminar una barrera existente.

2. Las superficies de embarco y desembarco serán las mismas que en el caso de aparatos elevadores de traslación vertical.

3. La plataforma tendrá unas dimensiones mínimas de 1,25 m de largo por 1,00 m de ancho. Estará dotada de barrera de protección y topes de seguridad para impedir el deslizamiento de una silla de ruedas.

4. Tendrá una capacidad de elevación como mínimo de 250 kg y una velocidad máxima de desplazamiento de 0,1 m/sg, siempre y cuando lo permita la normativa vigente.

5. Las puertas de la plataforma serán de 0,80 m.

(ver figura n.º 11)

Artículo 6. *Dependencias.*

6.1 Condiciones generales.

1. Se recomiendan los pavimentos antideslizantes, lisos y mates evitando los destellos.

2. Se procurará diferenciar entornos y/o ambientes mediante la diferencia cromática y la intensidad de iluminación resaltando aquellos puntos de interés o problemáticos como puntos de información y puertas.

3. Sus instalaciones (taquillas, guardarropa, aseos, vestuarios o camerinos, teléfonos, máquinas expendedoras y otras de análoga naturaleza) y mobiliario (mostradores, sillas, mesas, papeleras, etc.) cumplirán lo establecido en el artículo 7 y artículo 8 de este anejo.

6.2 Zonas de atención al público.

1. La accesibilidad a las dependencias de interés general como espacios de atención al público, salas, despachos, y otras de análoga naturaleza, deberá ser garantizada mediante la observancia de los parámetros recogidos en el presente Anejo.

2. Su interior tendrá una distribución tal que permita la estancia y giro de al menos una persona en silla de ruedas, según los parámetros recogidos en el Anejo I, sobre Parámetros antropométricos.

6.3 Salas de pública concurrencia.

1. La accesibilidad a las salas de pública concurrencia como aulas, salas de espectáculos y de reuniones en general y otras de análoga naturaleza, con disposición de asientos, deberá ser garantizada mediante la observancia de los parámetros recogidos en el presente anejo y en el Anejo II, de Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en el entorno urbano.

2. Se garantizará el acceso de manera autónoma al estrado o escenario.

3. En dichas dependencias, se dispondrán cerca de los lugares de acceso a la sala y paso, asientos y espacios reservados y debidamente señalizados para personas con movilidad reducida, como mínimo por cada 100 o fracción 2 espacios para personas en silla de ruedas y 2 asientos para personas usuarias de ayudas en la de ambulación.

4. Las dimensiones mínimas de dichos espacios reservados serán de 1,40 m por 1,10 m libre de obstáculos para facilitar la maniobridad de las sillas de ruedas.

5. Se garantizará el no deslizamiento de la silla.

6. Los asientos reservados se situarán a una altura de 0,45 m del suelo, sin dispositivo de retorno, con los reposabrazos a una altura de 0,20 m desde el asiento y abatibles. Dispondrá en su frente de un espacio libre de 0,90 m y se situarán preferentemente junto a los pasillos.

7. Los pasillos de acceso dentro de la dependencia a dichas reservas y estrado o escenario tendrá una anchura de 1,80 m y una pendiente menor o igual del 6 %.

(ver figura n.º 12)

6.3.1 Estadios y graderíos.

1. En los estadios, graderíos y otros de análoga naturaleza se reservarán como mínimo los siguientes espacios para personas en silla de ruedas y la misma cantidad de asientos dependiendo del aforo, en zonas cercanas a los accesos:

AFOROS	RESERVA
Hasta 5000	2 %
De 5001 a 20000	100 + 0,5 % (aforo - 5000)
Más de 20000	175 + 0,25 % (aforo - 20000)

2. Cuando existan plataformas elevadas o en desniveles superiores a 40 cm se colocarán barandillas de protección, según el punto 5.3.3 Pasamanos del presente anejo.

6.3.2 Piscinas de recreo.

1. El paso o andén que rodea el vaso estará libre de impedimentos y tendrá una anchura mínima de 1,80 m con ligera pendiente al exterior, no superior a 2 %, que evite los encharcamientos y vertidos de agua hacia el vaso.

2. Los pavimentos serán antideslizantes e impermeables.

3. En todos los vasos se colocarán una o más ayudas técnicas (grúa) para la utilización de personas con movilidad reducida.

4. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,20 m, la huella será antideslizante y tendrá 0,30 m de mínimo y la tabica de 0,16 m de máximo.

5. Las barandillas y pasamanos se dispondrán a ambos lados y a doble altura, a 0,90 m y a 0,70 m y que tengan continuidad con el del vaso.

6. Los pediluvios permitirán el acceso con silla de ruedas y se dejará un paso alternativo para usuarios de bastones.

7. Se señalizará todo el perímetro del vaso (junto al pretil del mismo) mediante una franja de 0,50 m de anchura, de textura y coloración diferente y bien contrastada con el resto del pavimento, dicha franja cumplirá una doble función de información y de aviso para las personas deficientes visuales graves.

Artículo 7. *Servicios higiénicos, vestuarios y duchas.*

7.1 Condiciones generales.

Los aseos, vestuarios, duchas y otros de análoga naturaleza que se instalen aislados serán accesibles para el uso de personas con movilidad reducida. Cuando haya acumulación de elementos, se reservará un elemento para cada sexo, por cada 10 o fracción.

7.2 Aseos.

Los servicios higiénicos destinados a personas con movilidad reducida tendrán las características recogidas en el apartado correspondiente a aseos públicos del Anejo II, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en el entorno urbano.

7.3 Vestuarios, duchas y otros de análoga naturaleza.

Los vestuarios y duchas adaptados que se instalen en edificios de uso público serán accesibles, debiendo cumplir las siguientes características:

1) Los vestuarios y duchas adaptados serán individuales y no formarán recintos separados complementándose con los aparatos de los aseos (inodoro y lavabo) adaptados. Contarán con un sistema de aviso y alarma con pulsador situado al menos en dos paredes a 20 cm del suelo de forma que al menos uno se pueda accionar desde el inodoro.

2) En los espacios destinados a la distribución de los vestuarios y duchas, se podrá inscribir un círculo libre de obstáculos de 1,80 m de diámetro. En las cabinas individuales adaptadas se podrá inscribir un círculo libre de obstáculos de 1,50 m de diámetro.

La anchura mínima en el hueco de paso libre en las puertas, tanto en los espacios destinados a distribución como en la cabina de vestuario y ducha adaptado será de 90 cm Las hojas tendrán en ambas caras, un zócalo protector hasta una altura mínima de 30 cm, cubriendo todo el ancho de la puerta y su apertura nunca será hacia el interior. Cuando en los vestuarios y duchas exista apertura automática dispondrá de señal luminosa y sonora de aviso.

3) Los vestuarios dispondrán de un banco adosado a la pared con unas dimensiones de 0,60 m de ancho y 1,50 m de largo y una altura entre 0,45 y 0,50 m.

En la ducha adaptada se instalará un asiento abatible de 0,60 m de fondo a una altura entre 0,45 y 0,50 m.

Para facilitar las transferencias se dispondrán, en uno de los laterales, recomendándose ambos lados de la ducha, barras rígidas, al menos una de ellas abatible sobre la pared la del lado de acceso. Estarán sólidamente ancladas a una altura de 80 ± 5 cm, con una longitud de entre 80 y 90 cm.

La distancia de las barras al eje del asiento de la ducha será de 30 a 35 cm.

Además se dispondrán pasamanos en las paredes de vestuarios, en las cabinas individuales y en las duchas a una altura de 90 ± 5 cm.

4) El pavimento será antideslizante, tanto en seco como en mojado.

Además cuando se instale el sistema de autolimpieza, deberá tenerse en cuenta que el sistema instalado incorpore el secado de los diversos elementos y sobre todo el del pavimento de manera que no permanezcan humedades o restos de agua que puedan derivar en patinazos, resbalones y caídas de las personas. En los sumideros de rejilla la luz máxima de ranura será de 1 cm.

5) La grifería será ergonómica, tipo monomando de palanca larga con posibilidad de regular la temperatura e instalada a una altura de 0,90 m.

El surtidor de agua en la ducha será manejable para personas con problemas en la manipulación, no fijo y regulable en altura sobre barra vertical, situada a un lateral del asiento.

Las tuberías de agua caliente estarán protegidas con material aislante térmico. Se instalará además válvula reguladora de temperatura para evitar las quemaduras a personas sin sensibilidad térmica.

6) Las duchas se instalarán sin resalte alguno, a nivel del pavimento, con las pendientes adecuadas para evitar el embalsamiento de agua.

Si se complementa con bañera se tendrá en cuenta lo siguiente:

– Al lado de la bañera existirá un espacio libre de 1,80 m de diámetro para permitir el giro de una silla de ruedas.

– Se instalarán barras colocadas en diagonal o verticalmente abarcando una altura de 0,70 a 1 m de altura medidos desde el suelo de la bañera.

– Los mandos de la grifería se instalarán centrados en el lado longitudinal de la bañera.
– El borde superior de la bañera estará situado como máximo a 0,45 m del pavimento.
– Se dispondrá de algún tipo de ayuda técnica para hacer las transferencias de entrada y salida a la bañera.

7) Los armarios se colocarán a una altura libre sobre el suelo de 0,35 m para permitir el acercamiento de las personas en sillas de ruedas no sobrepasando una altura de 1,60 m sobre el suelo y disponiendo en su interior de una barra para la percha situada entre 0,80 y 1,10 m también medidos desde el suelo.

Artículo 8. *Mobiliario.*

8.1 Condiciones generales.

1. El mobiliario que se coloque en las dependencias e instalaciones de uso público deberá cumplir lo especificado en este Anejo.
2. El mobiliario destinado a la utilización reservada a las personas con movilidad reducida deberá cumplir los parámetros recogidos en el Anejo I, sobre Parámetros Antropométricos.
3. Dicho mobiliario se situará siempre que sea posible alineado en el mismo lado, teniendo en cuenta:

– Que los pasos principales entre mobiliario serán de 1,80 m.
– Todo el mobiliario deberá tener los bordes o esquinas romos.
– El mobiliario tendrá un diseño tal que pueda ser utilizado por personas usuarias de sillas de ruedas y se colocará de forma que no presente dificultades o peligro para las personas usuarias de bastones de movilidad o con problemas de visión. Todo el mobiliario deberá situarse de forma que sea fácilmente localizable disponiendo de buena iluminación y fácilmente detectable mediante la utilización de un bastón de movilidad.
– En las zonas de espera con asientos, estos se dispondrán de forma regular, fuera de las zonas de tránsito dejando un pasillo libre que las comunique fácilmente con los accesos y las diferentes instalaciones del edificio. Si es necesario disponerlos en filas, la distancia mínima entre ellas será de 0,90 m. En estas zonas al menos un asiento estará situado a 45 cm del suelo y dispondrá de reposabrazos abatible situado a una altura de 20 cm medido desde el asiento.

8.2 Mostradores y ventanillas.

1. Los mostradores y ventanillas de atención al público, estarán a una altura máxima de 1,10 m y contarán con un tramo de 1,20 m de longitud mínima, a una altura de 0,80 m, y un hueco en su parte inferior libre de obstáculos de 0,70 m de alto y 0,50 m de profundidad.
2. La intensidad de luz en la zona de mostrador del usuario será como mínimo 500 lux.
(ver figura n.º 13)

8.3 Máquinas expendedoras.

1. En el caso de máquinas expendedoras con instrucciones de uso, estas se incorporarán con el Sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres para poder ser utilizadas de manera autónoma por personas con problemas visuales, excepto en maquinas expendedoras de tikets de aparcamiento. Se recomienda que dichas máquinas dispongan de un dispositivo de información sonora.
2. Los diales y monederos se situarán a una altura entre 0,90 y 1,20 m.
3. La recogida de los billetes o productos expendidos será accesible para personas con problemas de movilidad y/o manipulación y se situarán a una altura de 0,70 m.

8.4 Teléfonos.

8.4.1 Teléfono accesible para el uso de personas con movilidad reducida.

1. Los teléfonos de uso público que se instalen aislados serán accesibles para el uso de personas con movilidad reducida. Cuando haya agrupación de elementos, se reservará un aparato de teléfono por cada 10 o fracción.

2. En los teléfonos de uso público destinados a la utilización por personas con movilidad reducida se instalarán tanto los aparatos como los diales, monederos y tarjeteros a una altura de 0,90 m.

3. Los diales serán de teclado manejables para personas con problemas en la manipulación y la numeración bien visible, por tamaño y contraste.

4. Se colocará repisa, para apoyo de personas y utensilios, colocada a una altura de 0,80 m dejando un espacio libre debajo de 0,70 m de altura.

5. Estos teléfonos se instalarán en espacios fácilmente localizables y accesibles debiéndose permitir un radio de giro, en el lado frontal al de utilización, de 1,80 m libre de obstáculos.

6. En caso de baterías de teléfonos, los teléfonos accesibles para el uso de personas con movilidad reducida no se colocarán en los extremos y estos deberán prolongarse hasta el suelo al menos los laterales del primero y último.

8.4.2 Teléfono adaptado para personas con dificultades en la comunicación.

1. La localización y las características técnicas y de interacción de dicho teléfono se ajustarán a lo establecido en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

2. Se reservará un aparato de teléfono adaptado para el uso de personas con dificultades en la comunicación por cada 10 o fracción de los que se instalen en el edificio o local.

8.5 Mecanismos de accionamiento y funcionamiento de la instalación de electricidad y alarmas.

1. El diseño de los mecanismos de accionamiento y funcionamiento de la instalación de electricidad y alarmas posibilitará su utilización a personas de movilidad reducida y/o problemas en la manipulación.

2. La altura de colocación de los mismos estará entre 0,90 m y 1,20 m.

3. Su coloración será contrastada con el paramento donde se instalen.

4. Así mismo se deberá cumplir lo establecido en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación, en materia de alarmas y demás sistemas de información y avisos.

8.6 Cajeros y otros elementos interactivos.

1. Se instalarán en espacios fácilmente localizables y accesibles debiéndose permitir un radio de giro, en el lado frontal de manipulación del elemento interactivo, de 1,80 m libre de obstáculos.

2. El teclado se situará a una altura entre 0,90 y 1,20 m y ligeramente inclinado en el plano horizontal o en el plano vertical, con pequeña repisa de punto de apoyo.

3. La pantalla se instalará ligeramente inclinada entre 15 º y 30 º a una altura entre 1,00 y 1,40 m y bien visible también para una persona sentada.

4. La interacción de los mismos seguirán las normas establecidas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la comunicación.

8.7 Información y señalización.

1. Los indicadores de información y señalización que se coloquen dentro del edificio se ubicarán de forma que resulten accesibles y puedan ser leídos por una persona sentada y en su caso por personas con problemas de visión.

2. Se situarán de forma que no interfieran los itinerarios peatonales y/o el uso del mobiliario e instalaciones del edificio.

3. Cuando no se instalen adosados en los paramentos y se sitúen por debajo de 2,20 m se proyectarán hasta el suelo en toda la mayor proyección en planta, debiendo diseñarse con aristas redondeadas.

4. Serán fácilmente localizables y estarán iluminados uniformemente con elevado nivel luminoso, el resto de características se ajustarán a las condiciones establecidas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la comunicación.

Artículo 9. *Aparcamientos.*

9.1 En todos los garajes o aparcamientos, independientemente de su titularidad y uso público o privado, el número mínimo de plazas reservadas será de 1 por cada 40 o fracción. En el caso de aparcamientos vinculados a edificios de viviendas se reservará una plaza por vivienda reservada o como mínimo 1 plaza por cada 40.

9.2 En el caso de alojamientos turísticos, cuando exista servicio de aparcamiento, se reservará una plaza por alojamiento objeto de reserva.

9.3 Cuando las plazas de aparcamiento se sitúen en las vías o espacios libres de edificación cumplirán lo especificado en el punto 3.11 Aparcamientos del Anejo II, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en el entorno urbano.

9.4 Cuando se sitúen en el interior de la edificación se reservarán preferentemente en las plantas situadas a nivel de calle para facilitar la evacuación en caso de emergencia y en todo caso junto a las zonas de acceso peatonal.

9.5 Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de 6,00 m de largo por 3,60 m de anchura en el caso de aparcamiento en línea y de 5,00 m de largo por 3,60 m de anchura en el caso de aparcamiento en batería.

Artículo 10. *Edificios residenciales.*

10.1 Condiciones generales.

1. En relación con el entorno urbano, accesos, y relación con edificaciones anejas cumplirá los requisitos de accesibilidad establecidos en estos Anejos.

2. En el interior garantizarán la accesibilidad para personas usuarias de sillas de ruedas hasta las viviendas o alojamientos y las comunicaciones de las mismas con los elementos comunes, con los garajes, con los trasteros de las viviendas y otras dependencias anejas de uso comunitario. Se señalizará, mediante carteles informadores, la mano de la vivienda con su número o letra, en un lugar de fácil localización, perpendicular al timbre de llamada, a una altura entre 1,50 m y 1,60 m del suelo.

3. Así mismo se señalizarán mediante dichos carteles las puertas de los trasteros, de los elementos comunes, de los garajes y de cualesquiera otras dependencias anejas o comunitarias.

4. Dichos carteles informadores cumplirán las condiciones establecidas en el Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación.

5. En los espacios exteriores cumplirán lo establecido en el Anejo II, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en el entorno urbano, y en el interior de la edificación con lo establecido en el presente Anejo.

10.2 Condiciones en el interior de las viviendas.

10.2.1 Condiciones comunes.

En el interior de las viviendas se cumplirán las siguientes condiciones:

– El hueco de paso libre o puerta de acceso al interior de la vivienda tendrá una anchura mínima de 0,90 m.

– La dimensión mínima del hueco de paso libre en puertas en el interior de la vivienda será de 0,80 m.

– El pasillo tendrá una anchura mínima en todos sus puntos de 0,95 m.

– En las viviendas que se desarrollen en más de una planta, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un elevador.

– Las carpinterías exteriores serán practicables o se asegurará la accesibilidad para su mantenimiento y limpieza.

– Cuando la vivienda disponga de terraza ésta se ejecutará sin grandes pendientes y los sumideros dispondrán de rejilla de material antideslizante aún en mojado. Las rejas tendrán unas aperturas máximas de 1 cm y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

– Cuando se instale portero automático este será vídeo portero.

10.2.2 Viviendas para personas usuarias de sillas de ruedas o movilidad reducida.

Para las viviendas destinadas a personas usuarias de silla de ruedas se establecen las siguientes condiciones mínimas:
(ver figuras n.º 14, 15, y 16)

10.2.2.1 Puertas y huecos de paso libre.

1. La puerta de acceso a la vivienda dispondrá de dos mirillas, la inferior situada a 1,10 m del suelo. A ambos lados de esta existirá un espacio libre horizontal, no barrido por las hojas de la puerta, que permita un diámetro de giro libre de obstáculos de 1,80 m.
2. Las puertas de acceso e interior de la vivienda tendrán una dimensión mínima de hueco de paso libre de 90 cm.
3. Las puertas podrán abrirse y maniobrarse por personas con problemas en la manipulación.
4. El sentido de apertura de las puertas de los aseos nunca será hacia el interior, pudiendo ser correderas.

10.2.2.2 Vestíbulos y pasillos.

1. En los vestíbulos o distribuidores, se podrá inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro libre de todo obstáculo, para permitir el giro completo de la silla de ruedas.
2. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

10.2.2.3 Cocinas.

1. Las dimensiones y condiciones de las cocinas se ajustarán a los siguientes parámetros:

– Se dispondrá de un espacio frente a la puerta y frente a las zonas de preparación de alimentos o encimera y al fregadero donde pueda inscribirse un círculo libre de obstáculos de 1,80 m de diámetro, que permita el giro completo de una silla de ruedas.
– El hueco de paso libre mínimo entre los elementos del mobiliario será de 90 cm.

Fregadero: Altura de borde de 80 cm, libre bajo el fregadero 65 cm, grifería de tipo monomando.
2. Fogones y tablero de trabajo: Altura 80 cm y fondo 65 cm máximo.
3. Zócalo de armarios bajos: Altura 20 cm, remetido 16 cm.

3. Electrodomésticos: serán de uso frontal y puertas practicables lateralmente, preferiblemente empotrables.
(ver figura n.º 17)

10.2.2.4 Terrazas.

1. Cuando la vivienda disponga de terraza esta se ejecutará sin grandes pendientes, ni escalones, para su acceso y teniendo en consideración en el diseño del parapeto o barandilla de protección el campo visual de una persona sentada.
2. Los sumideros dispondrán de rejilla de material antideslizante aún en mojado. Las rejas tendrán unas aperturas máximas de 1 cm y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

10.2.2.5 Aseos y Baños.

a) Condiciones generales.

1. Se dispondrá de un espacio libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,80 m de diámetro y tenga acceso a cada uno de los aparatos sanitarios y accesorios.
2. Cuando la vivienda cuente con un solo baño se preverá el espacio suficiente para la instalación y acceso a los siguientes aparatos sanitarios: bañera, ducha, inodoro y lavabo.
3. En el caso de que se disponga de más de un baño podrá instalarse en uno la bañera y en otro la ducha, a determinar la adaptación por el adjudicatario de la reserva.
4. Los elementos que integran los aseos y baños se ajustarán a las siguientes características:

b) Lavabo.

1. Estará sólidamente anclado al paramento.

2. El borde del lavabo, se colocará a una altura entre 80 y 90 cm y bajo este quedará un hueco libre de obstáculos entre 60 y 70 cm de fondo y 70 cm de altura.

c) Inodoro.

1. Se preverá para el acceso al inodoro de un espacio lateral libre de obstáculos de 80 cm de ancho.
2. El asiento del inodoro se instalará a una altura comprendida entre 45 y 50 cm.
3. Para facilitar las transferencias se dispondrán, en ambos laterales del inodoro, barras rígidas, al menos una abatible sobre la pared, la del lado de acceso, sólidamente ancladas a una altura de 805 cm, con una longitud entre 90 y 80 cm.
4. La distancia de las barras al eje del inodoro será de 30 a 35 cm.
5. El resto de las características del inodoro serán las recogidas en el anejo II punto 3.12.

d) Bañera.

1. Al lado de la bañera existirá un espacio libre de 1,80 m de diámetro para permitir el giro de una silla de ruedas.
2. Se instalarán barras colocadas en diagonal o verticalmente abarcando una altura de 0,70 a 1 metro de altura medidos desde el suelo de la bañera.
3. Los mandos de la grifería se instalarán centrados en el lado longitudinal de la bañera.
4. El desnivel a salvar entre el pavimento y el borde de la bañera no será superior a 0,45 m.

e) Ducha.

1. Se instalará un asiento abatible de 60 cm de fondo y 40 cm de ancho a una altura entre 45 y 50 cm.
2. Para facilitar las transferencias se dispondrán, en uno los laterales de la ducha, recomendándose ambos, barras rígidas, al menos una de ellas, la de acceso, será abatible sobre la pared, sólidamente ancladas a una altura de 805 cm, con una longitud entre 80 y 90 cm.
3. La distancia de las barras al eje del asiento de la ducha será de 30 a 35 cm.

f) Bidé.

Si se instala, se ejecutará de forma similar al inodoro en cuanto a espacios libres para su acceso, alturas y barras de ayuda para las transferencias.

10.2.2.6 Estancias.

a) Dormitorios.

1. Al menos uno de los dormitorios de la vivienda será doble.
2. En todos ellos podrá inscribirse frente a la puerta de acceso un círculo de 1,80 m de diámetro.
3. A ambos lados laterales de la cama se dispondrá de un espacio libre de 0,90 m de anchura mínima y a pie de cama 1,10 m.

b) Cuartos de estar.

1. Los elementos de mobiliario se dispondrán de forma que sean accesibles a través de un paso libre de 0,90 m y un espacio libre de obstáculos, donde pueda inscribirse un círculo de 1,80 m de diámetro.
2. Cuando la función de comedor se incorpore a las piezas de estar o cocinas antes referidas la superficie de estas se incrementará.

10.2.2.7 Mecanismos eléctricos, grifería y manillas.

1. Los mecanismos, interruptores, enchufes, llaves de cierre, mandos de manipulación de calderas, radiadores, calentadores y otros elementos análogos de las instalaciones de la vivienda se colocarán a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros.
2. La instalación de agua caliente sanitaria dispondrá de válvula reguladora de temperatura.
3. Las grifería será de tipo monomando.

4. Las manillas serán fácilmente manejables por personas con problemas en la manipulación.

10.2.3 Viviendas para personas con problemas sensoriales.

1. Para las viviendas destinadas a personas con problemas visuales la adaptación en la vivienda se ejecutará con los criterios técnicos de accesibilidad que faciliten su autonomía de vida y que aunque quedan reflejados de forma exhaustiva en la reglamentación del Anejo IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación, las pautas de accesibilidad en que deben basarse se señalan esquemáticamente a continuación:

– Formas sencillas de orientación.
– Evitación de obstáculos.
– Adaptación de luz.
– Ampliación de imágenes.
– Información acústica.
– Información táctil y cinestésica.

2. En el caso de viviendas destinadas a personas con problemas de audición la vivienda debe contar con las canalizaciones necesarias para la instalación de un circuito eléctrico que permita la instalación de un sistema de aviso del timbre de llamada o del vídeo-portero.

10.2.4 Reserva de viviendas.

1. En las Promociones de Vivienda de Protección Oficial se reservará una vivienda, para personas con movilidad reducida permanente por cada 25 o fracción.
2. En las promociones de vivienda libre se reservará, a partir de cincuenta viviendas, una vivienda por cada 50 o fracción.
3. Los promotores de las viviendas deberán adaptar las viviendas reservadas a las características del adjudicatario, si por motivos de normativa en la adjudicación no se conociera el adjudicatario las viviendas cumplirán lo especificado en el punto 10.2.2. El precio unitario de venta de estas viviendas no será superior al resto de las viviendas de la misma promoción.

10.2.4.1 Ubicación de las viviendas reservadas.

En una misma promoción no se ubicarán agrupadas en una misma planta o bloque ni se situarán en su mayoría en las plantas bajas de los distintos bloques.

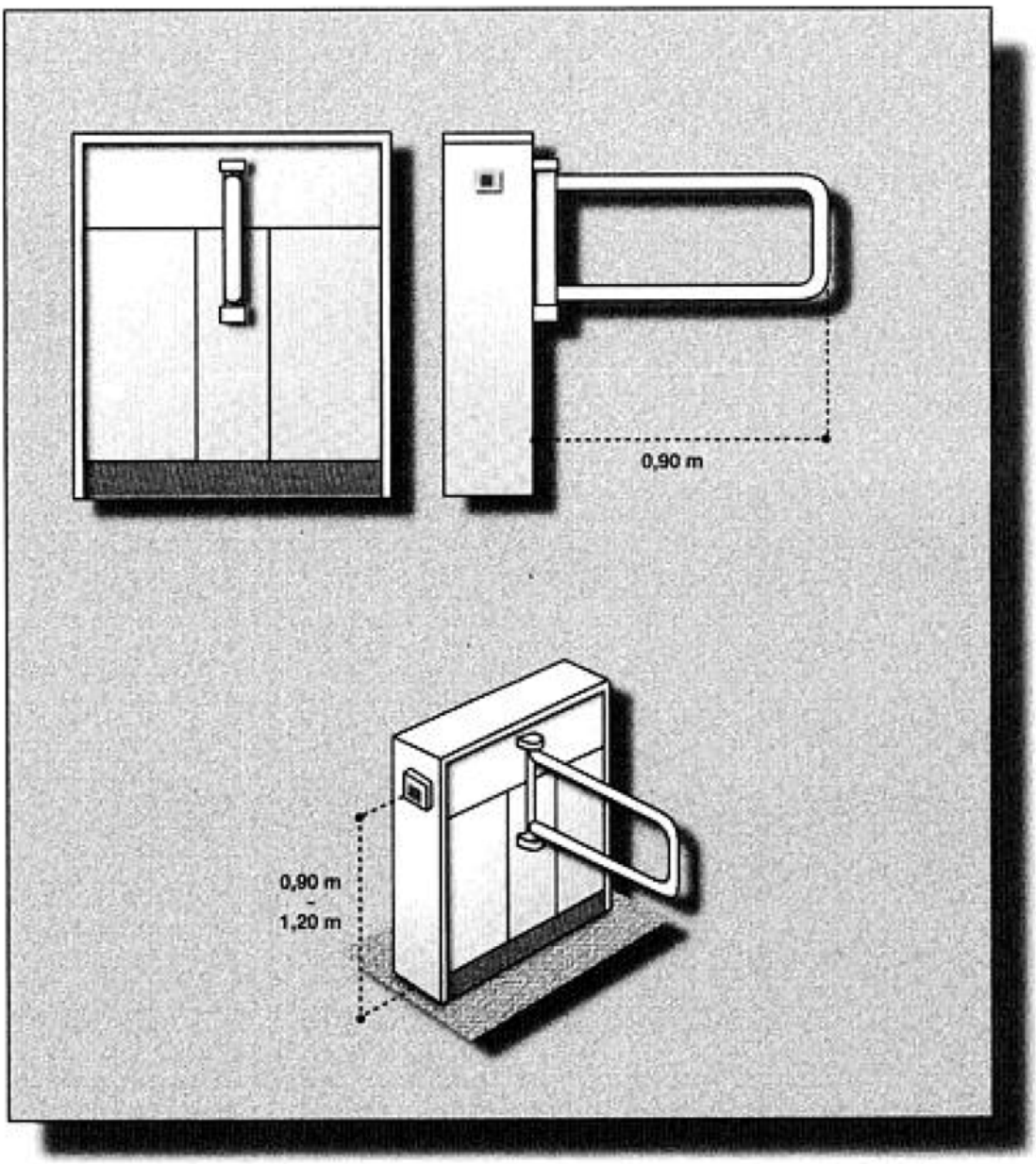
10.3 Alojamientos turísticos.

1. En los alojamientos turísticos de cualquier tipo, clasificación o categoría se reservarán para uso prioritario de personas con movilidad reducida un alojamiento por cada cincuenta o fracción. Además en una de cada diez plazas o fracción se dispondrá de las ayudas técnicas necesarias para que personas con dificultades en la comunicación ocupen un alojamiento de forma autónoma.
2. Las edificaciones y espacios libres cumplirán con lo establecido en el presente Anejo y en el Anejo II, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en el entorno urbano.
3. Las habitaciones y baños incorporados en ellas reservados en hoteles y pensiones cumplirán lo establecido en el apartado de viviendas para usuarios de silla de ruedas para dormitorios y baños.
4. Las unidades reservadas en apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales cumplirán lo establecido en el apartado de viviendas para usuarios de silla de ruedas.
5. Todas las habitaciones reservadas para personas con dificultades en la comunicación, en alojamientos turísticos abiertos al público dispondrán en la puerta de acceso a las mismas de un timbre de llamada luminoso para que en el supuesto en que lo ocupen personas con pérdida auditiva puedan tener contacto con el exterior.
6. Asimismo, se ha de tener en cuenta que la recepción del aviso luminoso ha de ser posible en todas las dependencias de la habitación, de esta forma si la habitación tiene cuarto de baño incluido es necesario la instalación de un receptor de llamada en el mismo.

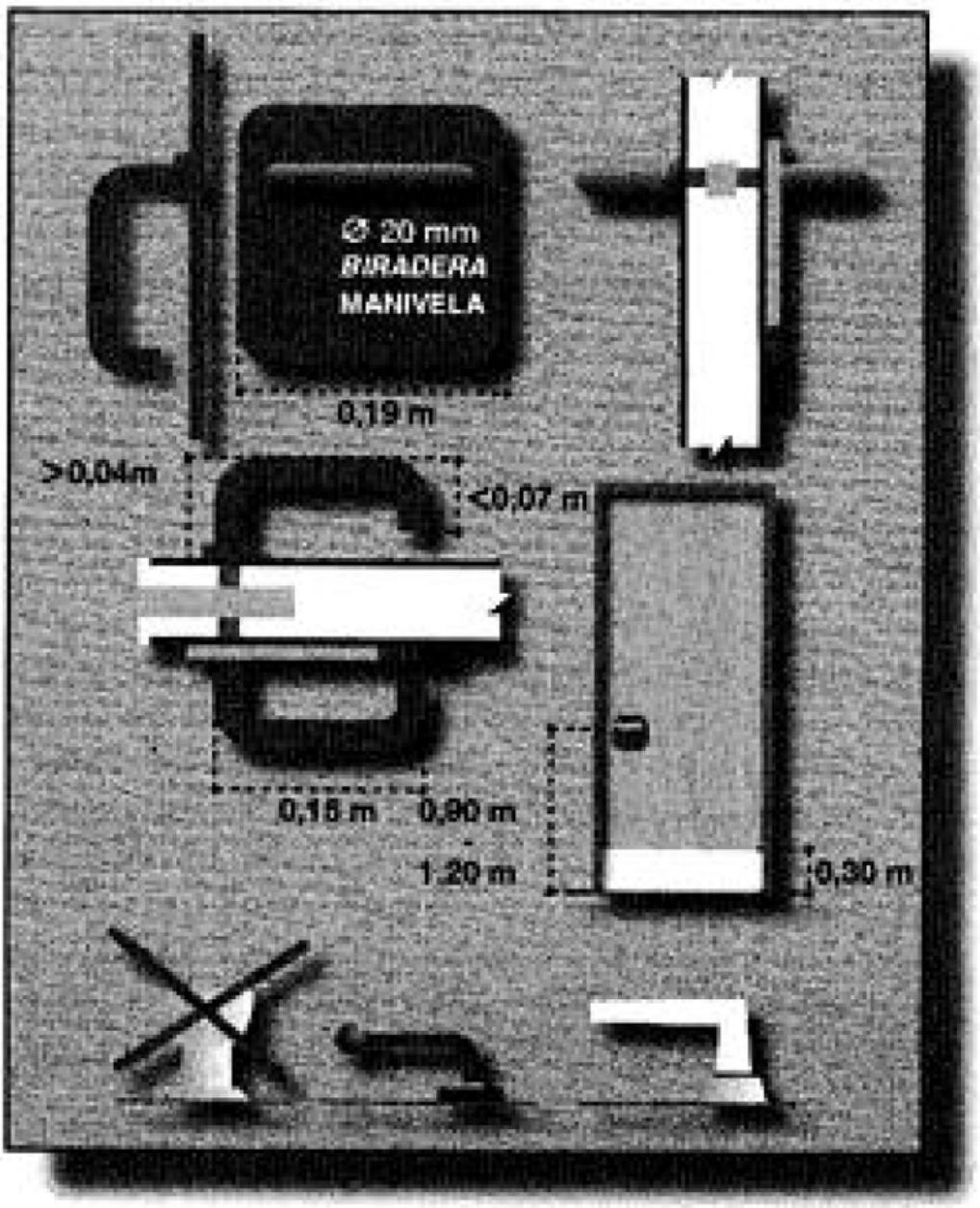
10.4 Los edificios de uso residencial distintos de viviendas y de alojamiento turístico.

Estos edificios se regirán por su normativa específica, si la hay, en zonas de habitaciones o alojamientos, sin perjuicio, como mínimo de establecer reservas en las mismas condiciones que las contempladas para el uso de alojamientos turísticos.

FIGURAS

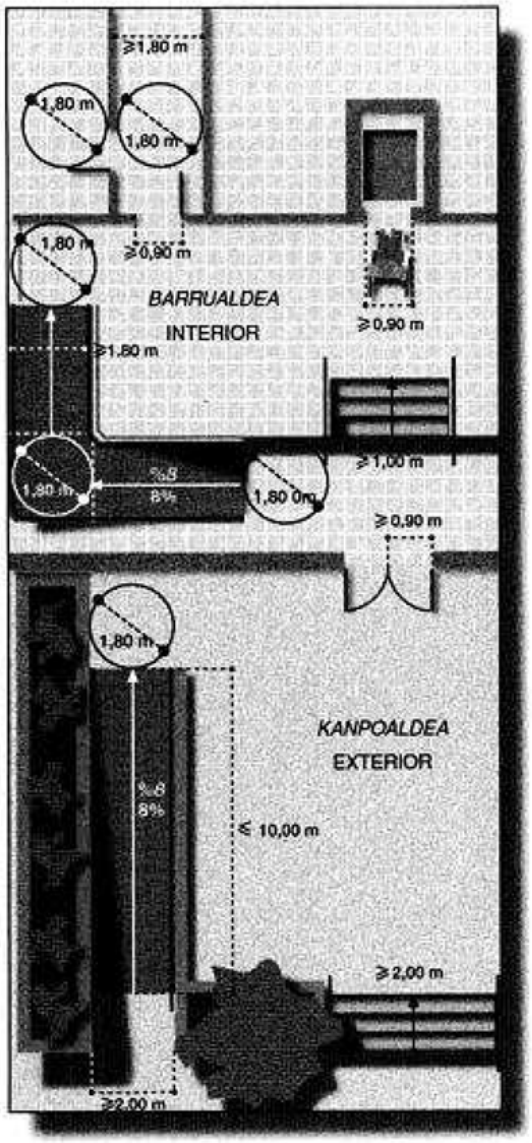


1. Irudia / *Figura 1*



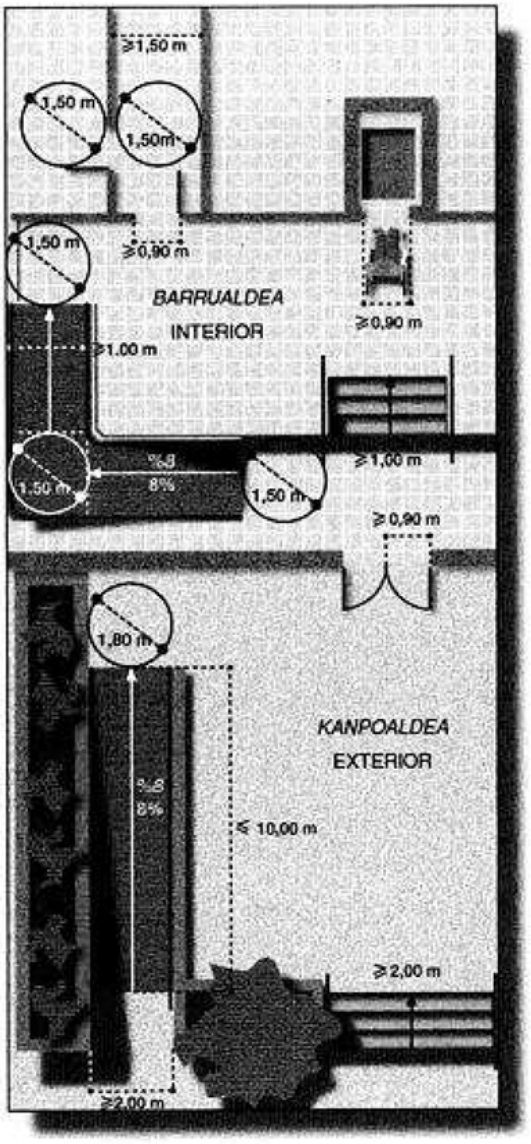
2. Irudia / *Figura 2*

ERAIKINETAN, ORO HAR
EN EDIFICIOS EN GENERAL

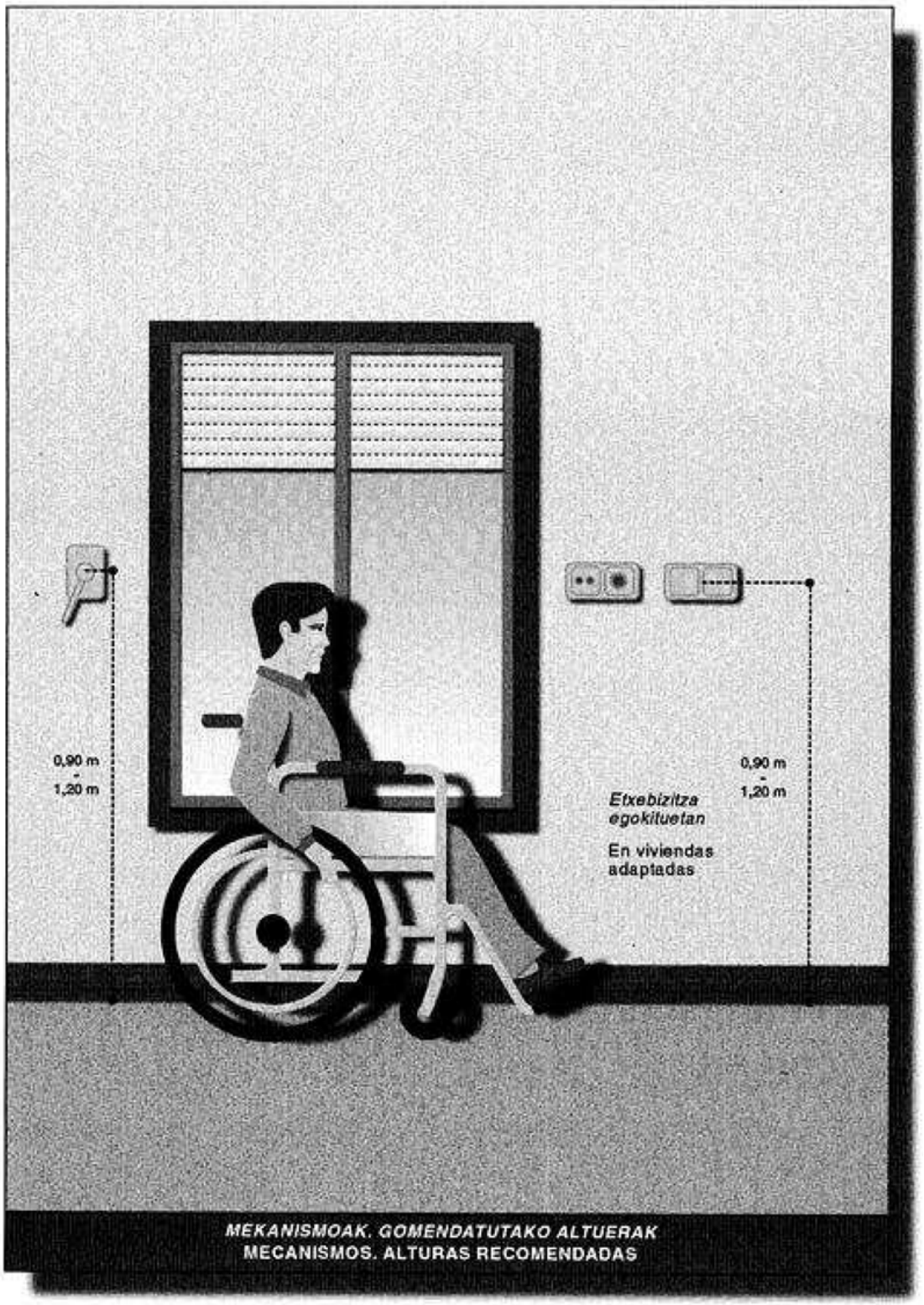


3. Irudia / *Figura 3*

ETXEBIZITZA-ERAIKINETAN
EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

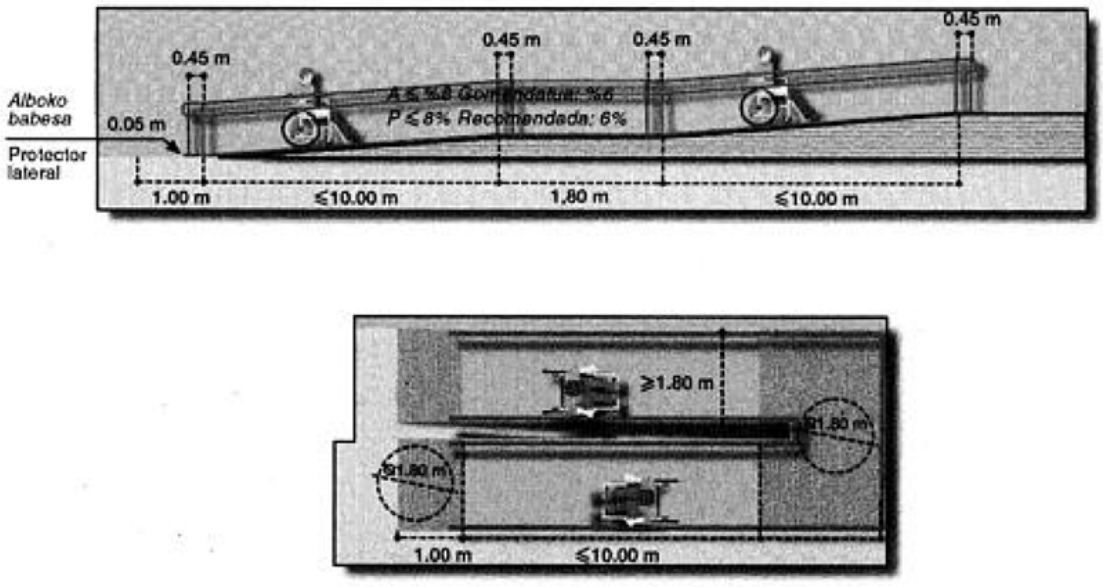


4. Irudia / *Figura 4*



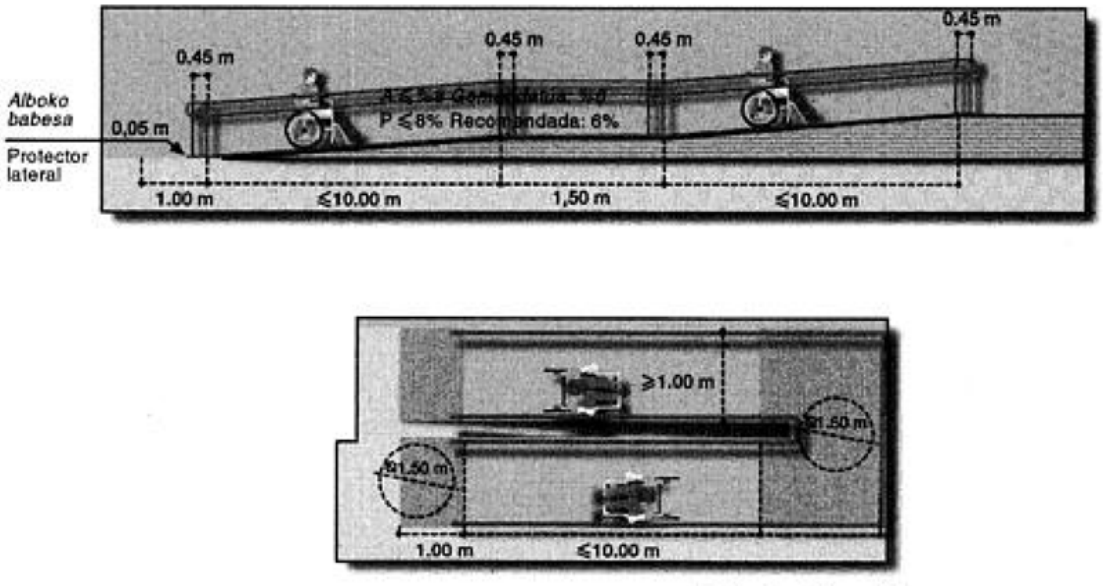
5. Irudia / *Figura 5*

ORO HAR / GENERAL

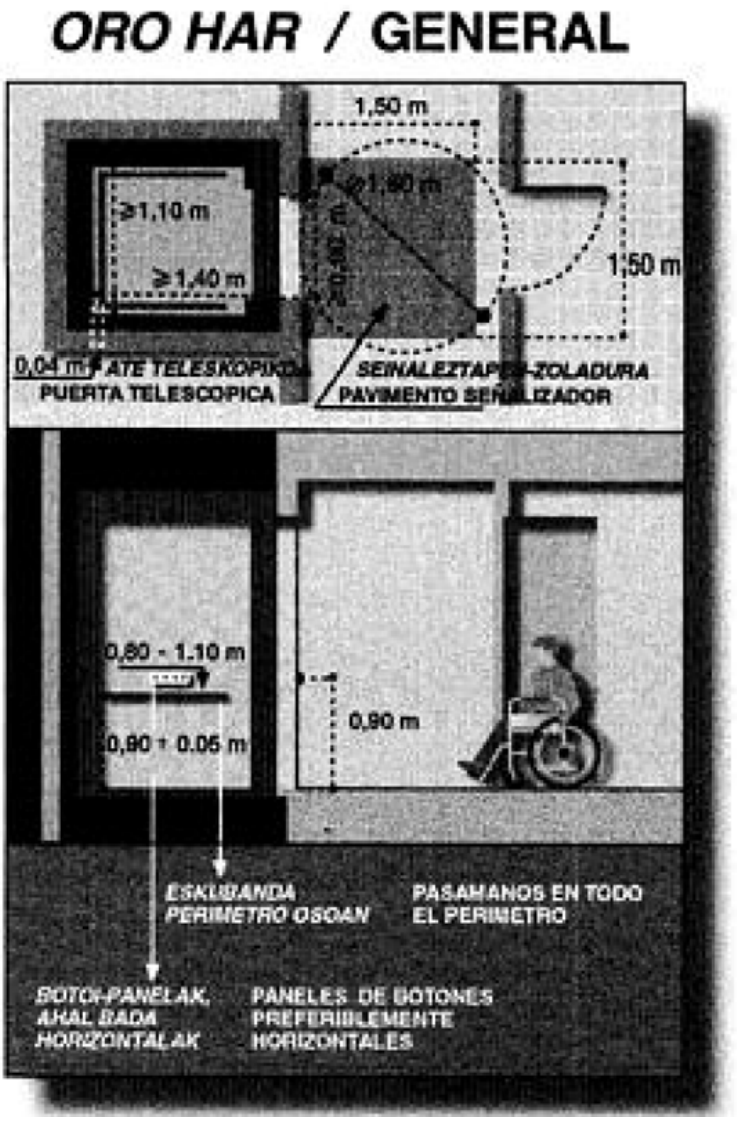


6. Irudia / *Figura 6*

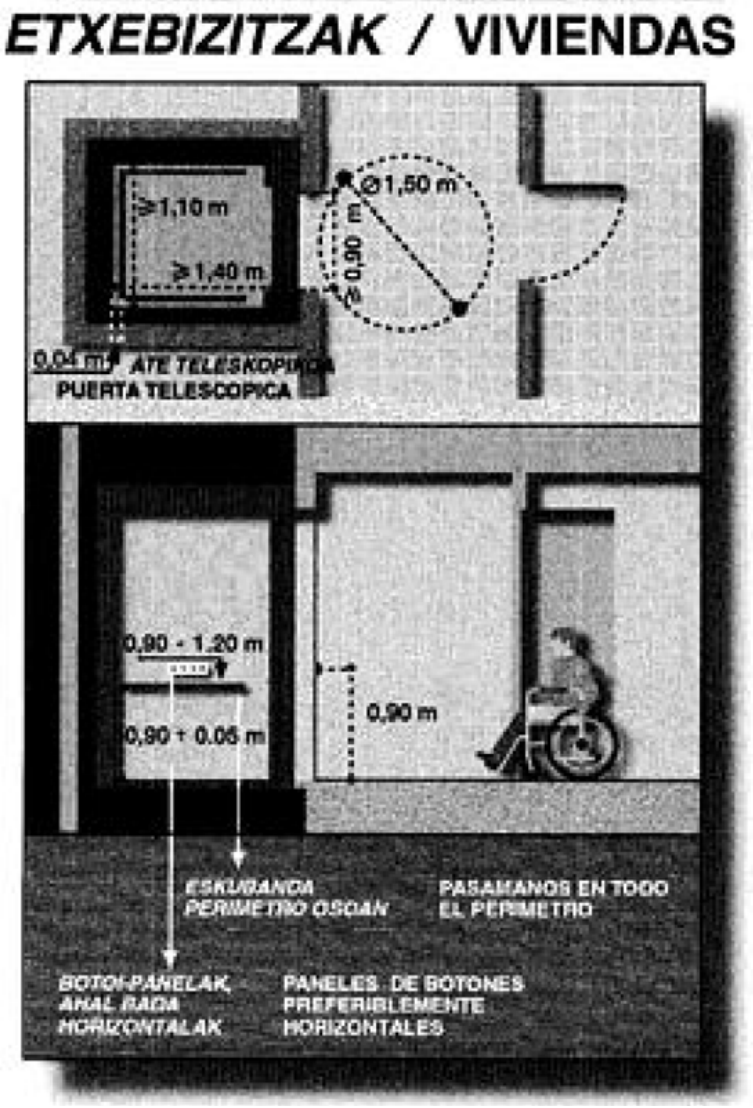
ETXEBIZITZAK / VIVIENDAS



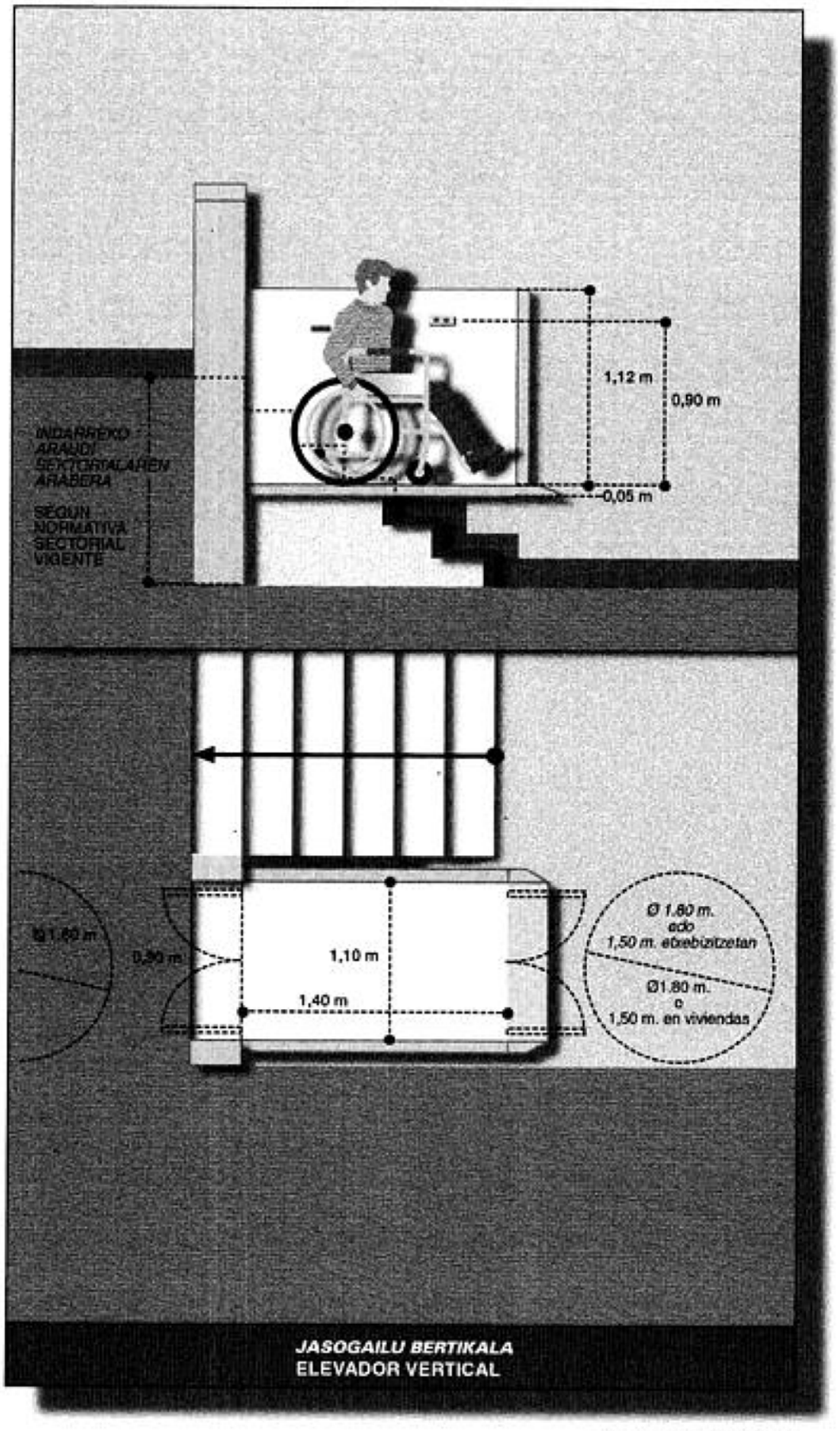
7. Irudia / *Figura 7*



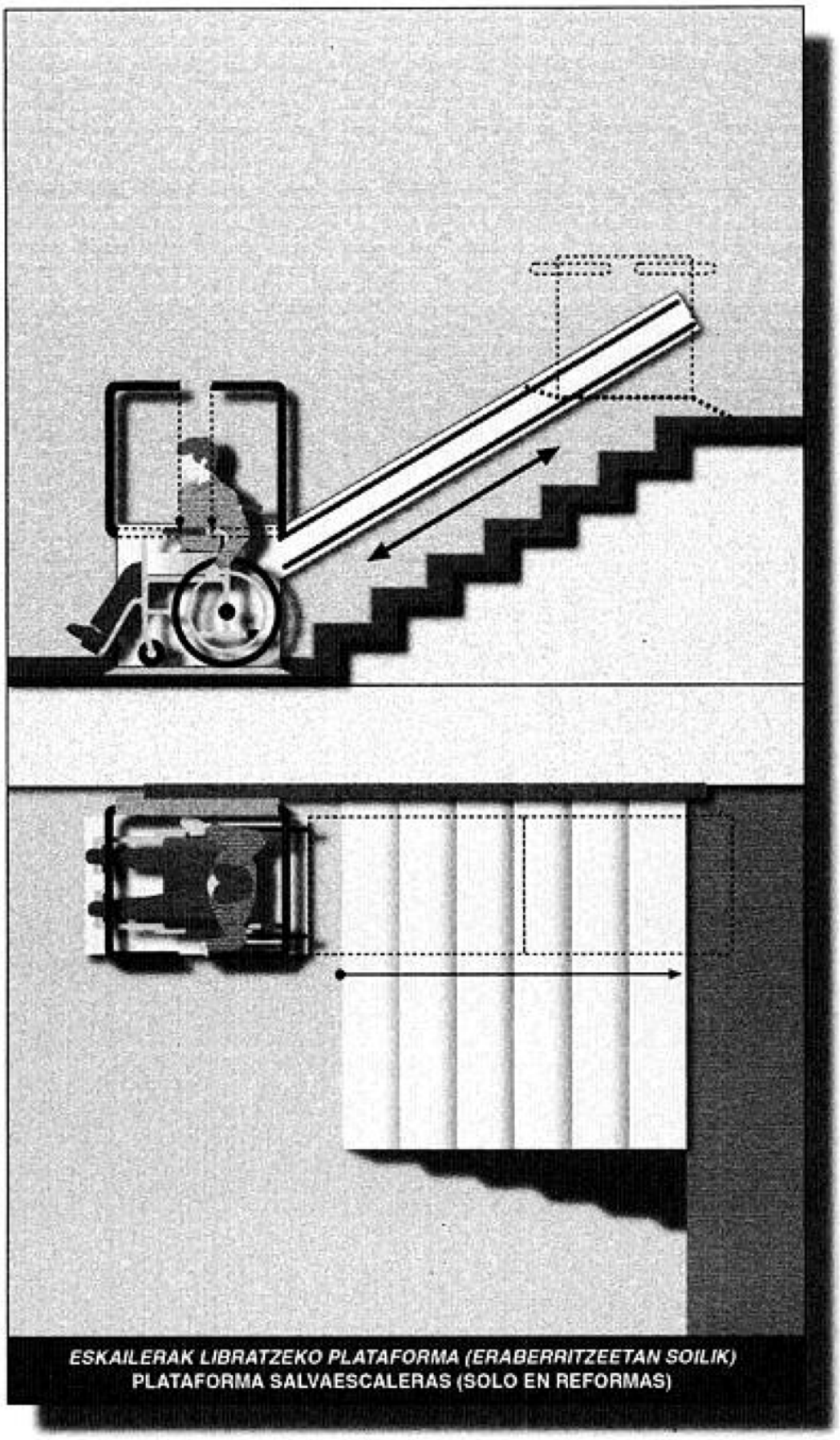
8. Irudia / *Figura 8*



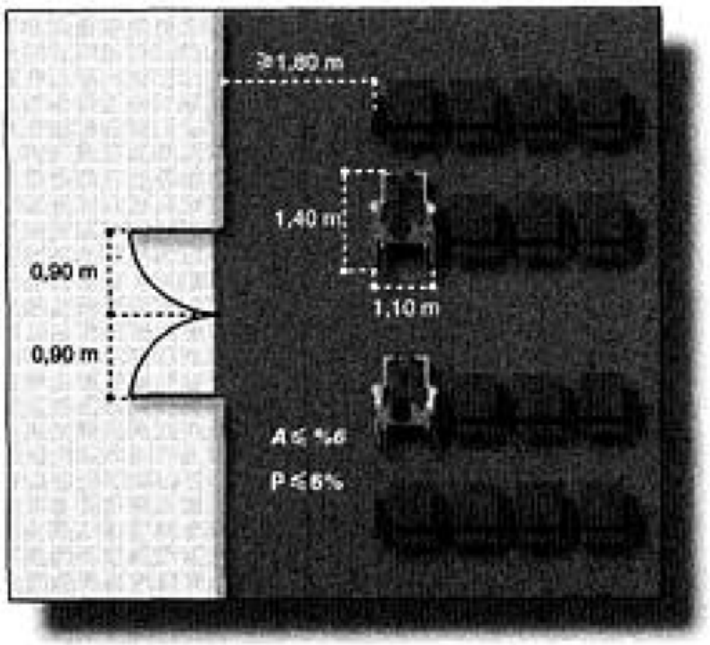
9. Irudia / *Figura 9*



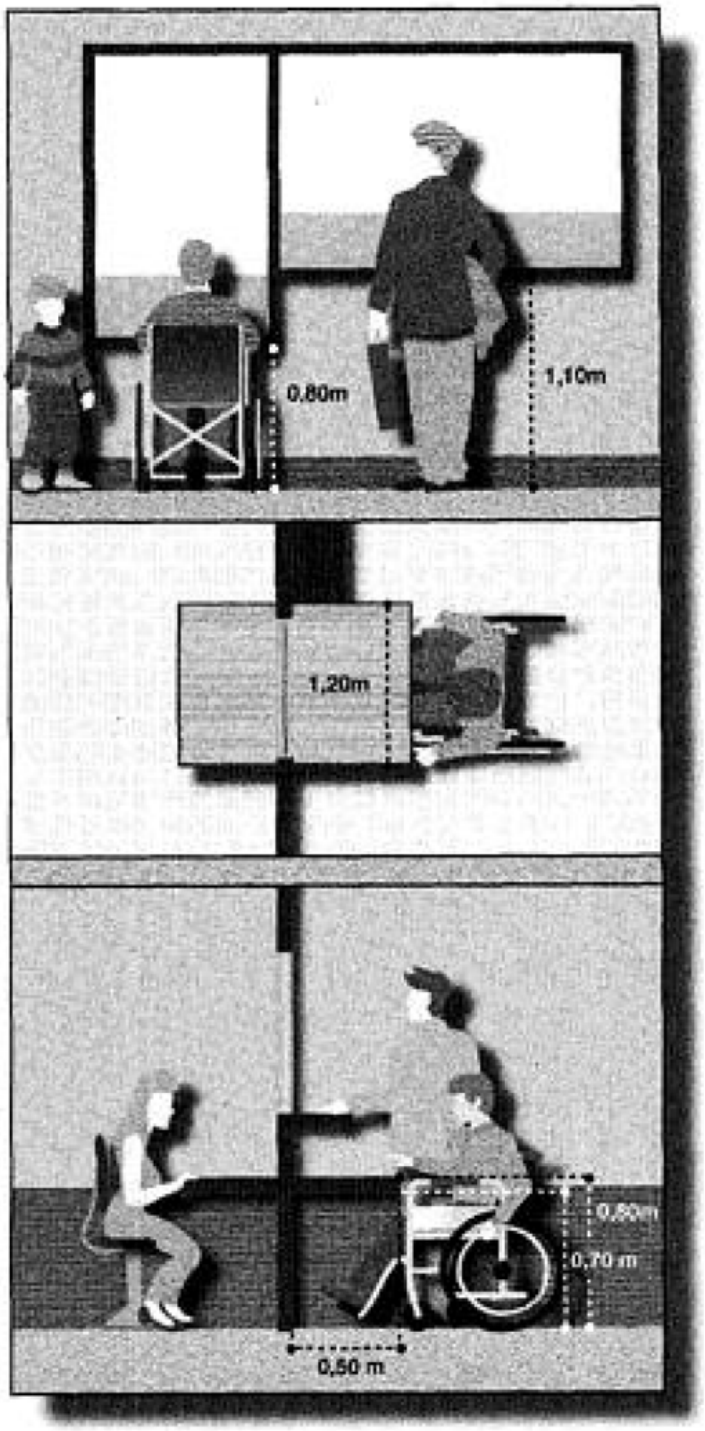
10. Irudia / *Figura 10*



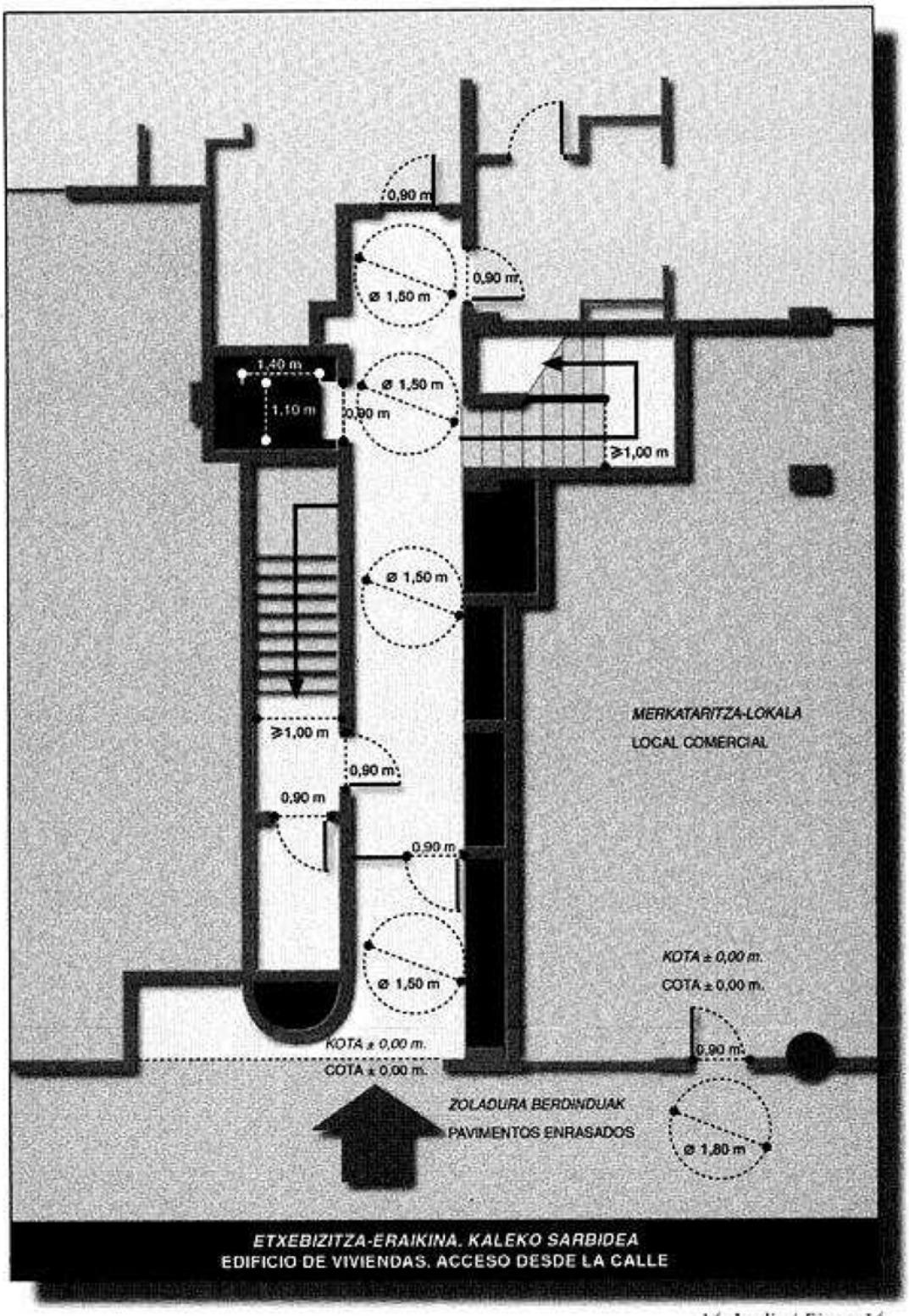
11. Irudia / *Figura 11*



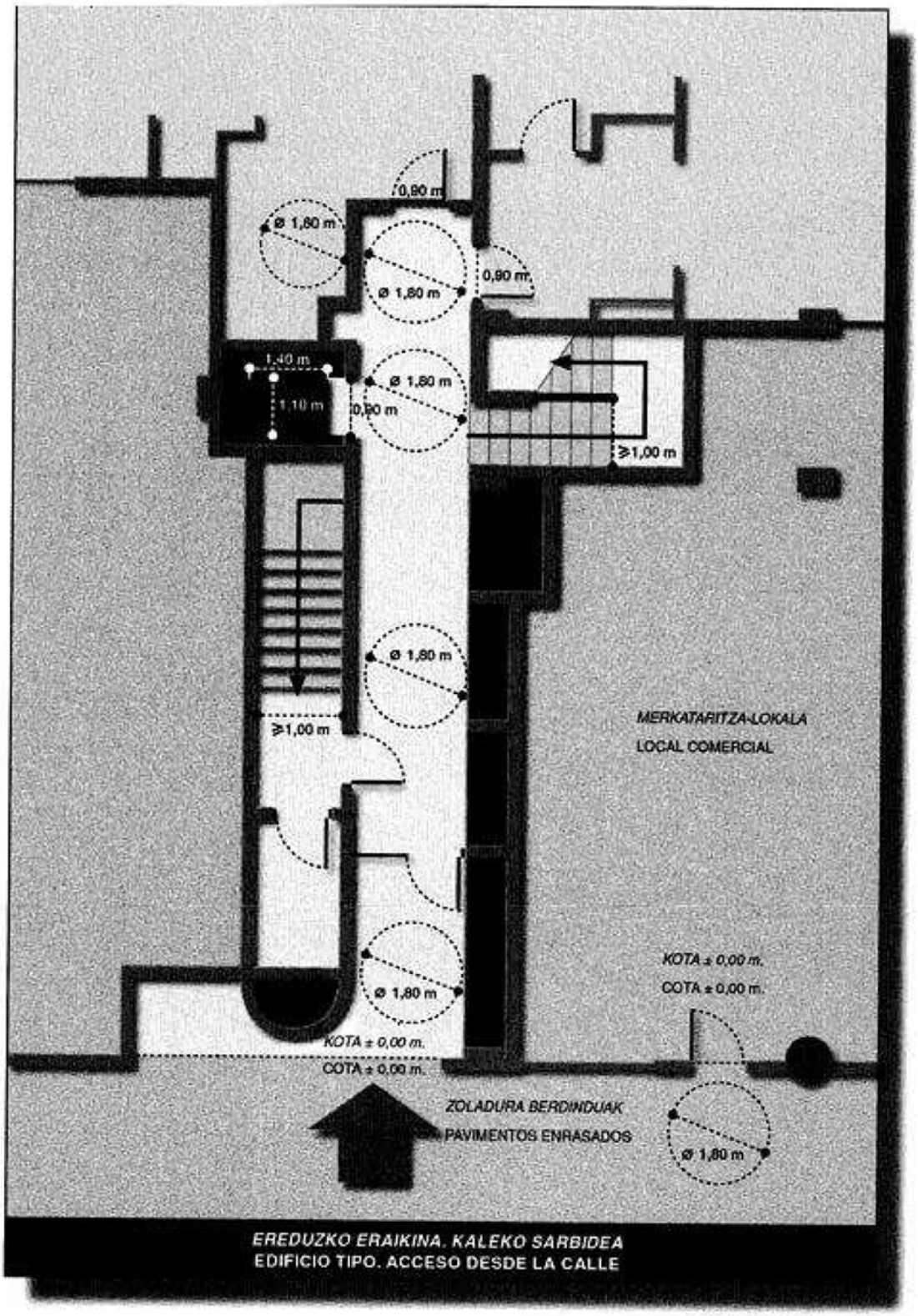
12. Irudia / *Figura 12*



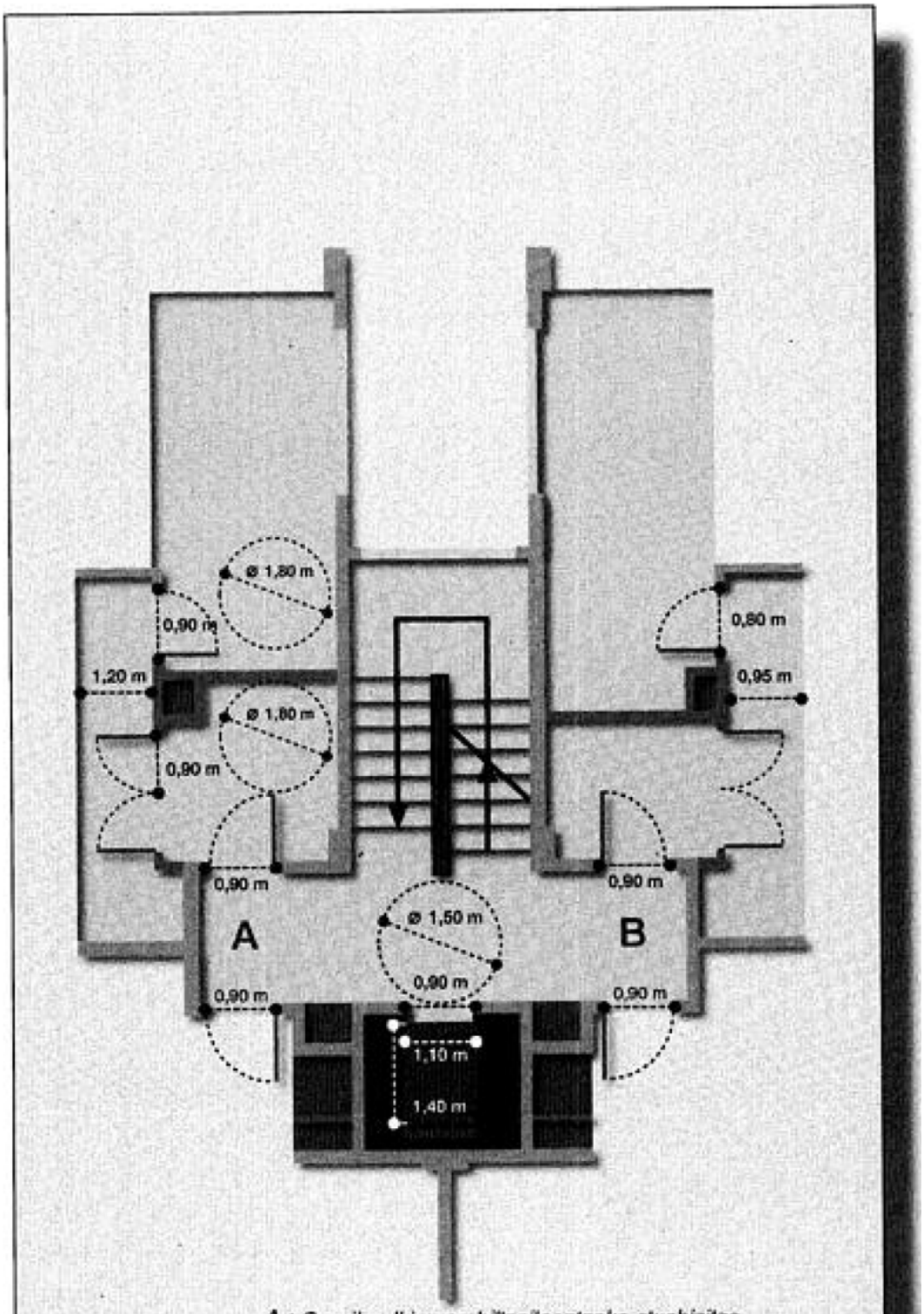
13. Irudia / *Figura 13*



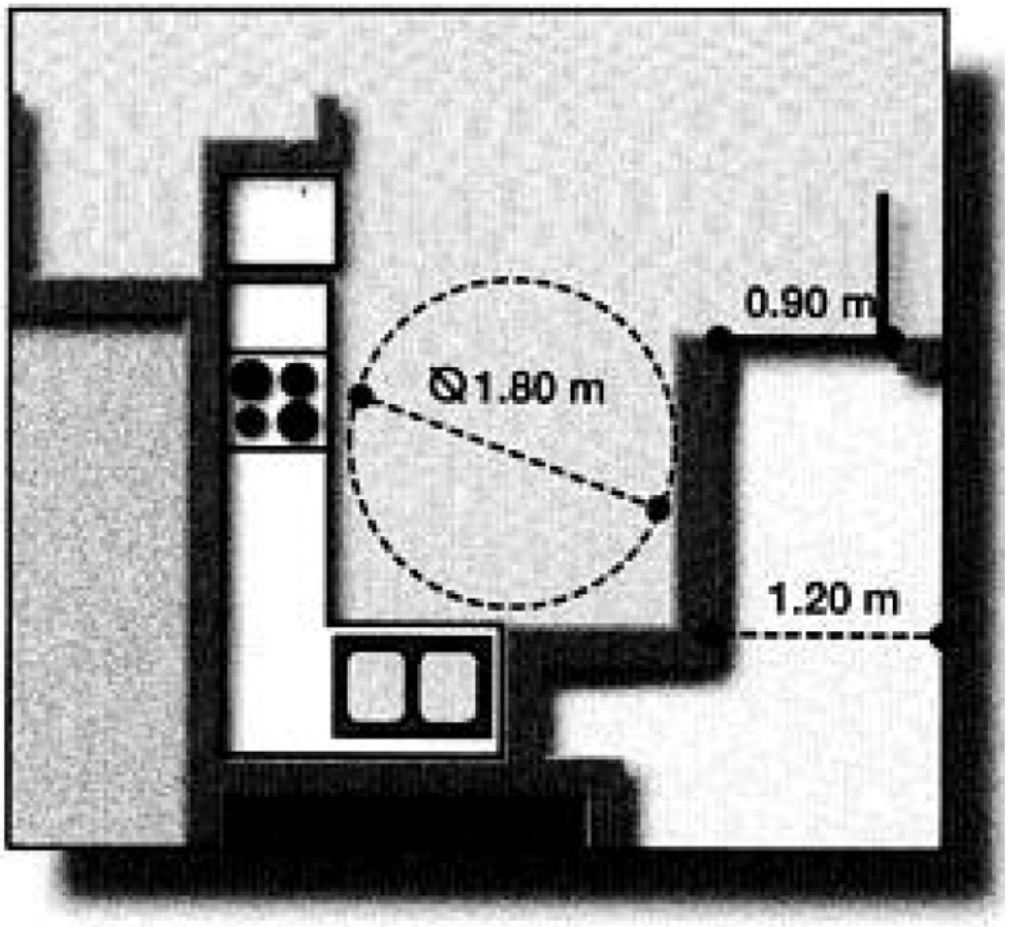
14. Irudia / *Figura 14*



15. Irudia / *Figura 15*



16. Irudia / *Figura 16*



17. Irudia / *Figura 17*

ANEJO IV

Accesibilidad en la comunicación

(...)

ANEJO V

Obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones

Artículo 1. *Objeto.*

1.1 El presente Anejo tiene por objeto regular la aplicación de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad en las Obras de Reforma, Ampliación o Modificación de las Urbanizaciones, Vía Pública y Edificaciones existentes.

1.2 No tendrán consideración de Obras de Reforma, Ampliación o Modificación las de mantenimiento, conservación de los edificios y/o sus instalaciones, las urbanizaciones, vías y espacios de uso público, siempre cuando no impliquen una reforma o modificación.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

2.1 Las normas contenidas en el presente Anejo serán de aplicación en las obras de reforma, ampliación o modificación referidas en el artículo 4.4 de la Ley para la Promoción

de la Accesibilidad, ya sean de titularidad pública o privada, que se ejecuten en el ámbito de la Comunidad del País Vasco, en los edificios y locales contenidos en la lista siguiente, a las que será de aplicación lo dispuesto en las normas técnicas contenidas en el Anejo III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios:

1. Servicios de la Administración Pública.
2. Centros sanitarios de todo tipo.
3. Residencias de ancianos y Orfanatos.
4. Centros asistenciales y de acogida.
5. Servicios de educación de todo tipo.
6. Residencias Colegiales.
7. Mercados de abastos.
8. Centros y locales comerciales y de ocio.
9. Servicios Religiosos.
10. Servicios Culturales.
11. Cinematógrafos y Teatros.
12. Estadios y centros deportivos.
13. Edificios y locales de uso hostelero.
14. Estaciones de transporte ferroviarias, marítimas, de autobuses y aeropuertos.
15. Edificios de oficinas.
16. Servicios bancarios.
17. Aparcamientos públicos tanto subterráneos como superficiales aislados o vinculados a alguno de los usos aquí mencionados.
18. Aseos públicos.

2.2 En los demás supuestos referidos a edificios y locales no incluidos en la lista mencionada en el apartado anterior, las citadas obras se ejecutarán, cuando afecten a elementos relativos a la accesibilidad de los edificios y locales, ajustándose igualmente a los requerimientos del Anejo III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios.

2.3 Cuando la reforma, ampliación y/o modificación afecte a las urbanizaciones y espacios libres de edificación o Vía pública, se adecuará el área afectada a las condiciones contenidas en él Anejo II, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en el Entorno Urbano.

2.4 En edificios de viviendas se actuará sobre el área a reformar haciéndola accesible según los requerimientos del Anejo III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios.

2.5 En el caso de obras de reforma en la vivienda unifamiliar o en la vivienda propia, no será de aplicación lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 3. *Excepciones en la aplicación del presente anejo en las obras de reforma, ampliación o modificación. Criterios de practicabilidad.*

3.1 En los supuestos en los que por las características orográficas, estructurales o de forma no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad especificados en el presente Anejo, o en aquellos en los que atendiendo al presupuesto económico disponible la adaptación constituya un gasto desproporcionado, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad que se especifican en el punto siguiente, previa la adecuada justificación.

3.2 Se consideran practicables los edificios, locales o instalaciones que no ajustándose a los parámetros especificados en la normativa de desarrollo de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad, no impiden su utilización de manera autónoma por personas con movilidad reducida. En este sentido se establecen los siguientes criterios de elementos practicables:

a) Con carácter general el círculo libre exigido en el artículo 4.1.1 del Anejo III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios, podrá ser de 1,40 m de diámetro.

b) En aceras o itinerarios 1,80 m libre de obstáculos y de 1,50 m libre de obstáculos en urbanizaciones o áreas de baja densidad 12 viviendas/Ha, pudiendo alcanzar pendientes del 8 % en tramos menores de 10 m y del 12 % en tramos inferiores a 3 m.

En el caso de aceras de vías públicas existentes cuya pendiente longitudinal supere el 6 % se colocará pasamanos al menos en el lateral de la calzada con tráfico rodado.

c) Las puertas tendrán unas dimensiones no inferiores a 0,80 m de hueco de paso libre. Cuando se utilicen puertas de 2 hojas la que habitualmente se abra reunirá las condiciones anteriores.

d) En los pasillos se dispondrá de un ancho mínimo 1,10 m libre de obstáculos.

e) Las rampas podrán reducirse hasta una anchura de 0,90 m pudiendo incrementarse la pendiente en tramos menores de 3 m hasta el 12 %.

f) En las plataformas de acceso a los ascensores, en dependencias, recintos y otros donde sea necesario espacio para maniobra en el caso de que no sea posible inscribir el círculo libre de obstáculos de 1,40 m de diámetro, se mantendrán las dimensiones existentes.

g) Las cabinas de los ascensores podrán reducirse en profundidad hasta 1,20 m y en anchura hasta 0,90 m y en caso de entrada y salida en distinta dirección hasta 1,50 m de profundidad y anchura.

La anchura libre de paso una vez abiertas las puertas podrá reducirse hasta 0,80 m.

h) En el supuesto en que sea imposible salvar desniveles cumpliendo lo anterior se estudiará la posibilidad de instalar una ayuda técnica para superar dichos desniveles.

Los aparatos elevadores tanto verticales como oblicuos, podrán instalarse para salvar desniveles permitidos por las normas sectoriales vigentes que les afecten.

i) En el resto de parámetros se procurará aplicar los Anejos II, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en el entorno urbano, III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad de edificios, y IV, sobre Accesibilidad en la Comunicación, en la medida de lo posible.

3.3 En el caso de que alguno de los elementos mencionados en el apartado anterior no puedan adaptarse a las condiciones mínimas de accesibilidad reflejadas en el presente Anejo, deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, siendo preceptivo en dichos casos, con carácter previo a la aprobación de la licencia, la emisión de un informe por los Servicios Municipales en relación con tales aspectos, dándose traslado del expediente al Consejo Vasco para la Accesibilidad para su oportuno conocimiento.

§ 27

Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 247, de 30 de diciembre de 2019
«BOE» núm. 14, de 16 de enero de 2020
Última modificación: 14 de enero de 2025
Referencia: BOE-A-2020-615

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Antecedentes y justificación general de la modificación y refundición de la legislación cooperativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El poder legislativo vasco, urgido por el desarrollo, la creciente complejidad y, sobre todo, la potencialidad del cooperativismo vasco protagonizado por las cooperativas de trabajo asociado, fue tempranamente sensible a dotarlo de un instrumento jurídico propio y ajustado, una legislación adecuada a la que impele el artículo 129.2 de la Constitución española a los poderes públicos como medida de fomento de las sociedades cooperativas, desarrollando la competencia que con carácter de exclusiva le atribuía el artículo 10.23 del Estatuto de Autonomía para la Comunidad Autónoma de Euskadi, aprobada por la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre.

Conviene tener presentes los valores y principios cooperativos que establece la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), organización de carácter consultivo de ONU e institución que une y representa a todas las cooperativas del mundo.

Los principios cooperativos son las directrices mediante las que las cooperativas ponen en práctica sus valores, que son: asociación voluntaria y abierta; control democrático de las personas miembros; participación económica de las personas socias; autonomía e independencia; educación, formación e información; cooperación entre cooperativas, y sentimiento de comunidad.

Los principios y valores del cooperativismo deben ser destacados en el marco o dentro del concepto más amplio de la economía social, que no es un concepto solo teórico, sino toda una realidad constatada en su cuantificación, excelencia empresarial e indiscutible y esperanzadora utilidad social.

La economía social, entendida bajo los dictados de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social y los pronunciamientos de las distintas instituciones de la Unión Europea –tanto Parlamento como Consejo, Comisión y Consejo Económico y Social– engloba empresas y entidades que se definen o en las que concurren una serie de principios y valores que anclan su origen en los principios históricos del cooperativismo.

La Ley 1/1982, de 11 de febrero, sobre Cooperativas, cumplió con esta finalidad, permitiendo bajo una configuración jurídica cooperativa el desarrollo de importantes

proyectos empresariales, así como la consolidación y creación de numerosos puestos de trabajo, además de dotar de seguridad jurídica a todo el sistema.

La Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi (en adelante, Ley 4/1993), durante los veintiséis años de su vigencia, ha significado un paso decisivo en la consolidación de un modelo jurídico cooperativo ajustado a las necesidades contemporáneas de las cooperativas vascas, a la par que ha posibilitado nuevos desarrollos necesarios para su afianzamiento en mercados cada vez más globalizados en que han de competir.

La exigencia de una legislación adecuada obliga a una permanente adecuación legislativa. Por ello, la Ley 4/1993 ha sido modificada en aspectos específicos y, por razón de urgencia, en diversas ocasiones en dicho periodo: Ley 1/2000, de 29 de junio, de modificación de la Ley de Cooperativas de Euskadi; Ley 8/2006, de 1 de diciembre, de segunda modificación de la Ley de Cooperativas de Euskadi; y disposición adicional cuarta de la Ley 6/2008, de 25 de junio, de la Sociedad Cooperativa Pequeña de Euskadi, por la que se modifican los artículos 67 y 68 de la Ley 4/1993.

Además, se ha aprobado y publicado un reglamento de desarrollo general de la ley, aprobado por el Decreto 58/2005, de 29 de marzo (además de otros, como son el de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi, aprobado por Decreto 59/2005, de 29 de marzo; Decreto 64/1999, de 2 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimiento y requisitos relativos a las sociedades cooperativas de utilidad pública; y Decreto 61/2000, de 4 de abril, por el que se regulan las Cooperativas de Iniciativa Social), cuyo contenido, en determinados aspectos, merece su fijación por ley.

La razón del presente texto legislativo trae causa de la necesidad de refundición de los mencionados textos legales que han modificado la Ley 4/1993 sucesivamente en el tiempo y de la aprobación de la Ley 6/2008, de 25 de junio, de la Sociedad Cooperativa Pequeña de Euskadi, y ello por razones de sistematicidad y facilidad en la identificación y aplicación de la norma en vigor; esto es, para la seguridad jurídica necesaria en la interpretación y aplicación de la norma cooperativa.

La aprobación de un texto único en el que se incluyan todas las disposiciones aplicables a las cooperativas sujetas a la legislación autonómica vasca excede de la mera consideración compiladora de dicha tarea y precisa de una labor añadida de armonización, fundamentalmente terminológica y de identidad de razón y solución jurídicas, en unos casos, y, en otros, de aclaración respecto de aquellos elementos normativos que pudieren adolecer de inconcreción o suscitar duda en su aplicación. Dicha tarea aclaratoria ha precisado puntualmente el añadido propositivo necesario para su correcta interpretación sin que ello haya supuesto variación alguna del sentido y finalidad originarios.

La sistematicidad de un texto único se justifica tanto más cuanto en este momento de la evolución de la legislación cooperativa vasca se hace preciso introducir determinados desarrollos normativos que, sin alterar la base normativa originaria de mínimos, encauzan el desarrollo de sociedades cooperativas, singularmente respecto de determinadas clases de cooperativas.

Así mismo, entre los elementos objeto de modificación se ha de destacar la actualización del modo y la intensidad de la actuación administrativa respecto del fomento cooperativo, por una parte, así como sobre el control del cumplimiento de la legalidad cooperativa, por otra.

En efecto, las soluciones normativas adoptadas pretenden solventar la obsolescencia de determinados elementos, el coste y dificultad de su aplicación; reforzar la autonomía de regulación adaptada a cada proyecto cooperativo, compatibilizándolo con el mantenimiento de las líneas definitorias de una sociedad como cooperativa; garantizar su funcionamiento democrático y participativo, a la par que su gestión y control eficaces; así como el reforzamiento de la colaboración público privada y, en definitiva, agregar un nivel de seguridad jurídica, tanto en las relaciones internas como respecto de terceras personas no socias, que hagan de la legislación vasca de cooperativas un instrumento certero para fijar las relaciones intracooperativas y el tráfico jurídico externo.

Todo ello se inserta en la estructura normativa vigente, cuyo contenido, en su mayor parte, se mantiene en sus términos y cohonesta con las líneas maestras de diseño normativo: profesionalización del órgano de gestión, agilización en la toma de decisiones, reforzamiento de los recursos financieros y potenciación de la intercooperación; con la

finalidad de garantizar la competencia empresarial con idénticas posibilidades, no obstante conservar la identidad cooperativa de la sociedad, garantizar su funcionamiento democrático e impulsar su responsabilidad social.

Para este objetivo se ha tenido en cuenta el estado actual y evolución de la normativa en materia mercantil, en general, junto con los desarrollos y soluciones cooperativas del derecho comparado, así como las medidas e instrumentos para emprender de reciente implantación, y se ha procurado un resultado equilibrado con la autonomía de la cooperativa para autoorganizarse, de conformidad con la tradición, principios y parámetros generalmente admitidos.

Integrado cuanto antecede, cabe concluir que la presente regulación resulta la mínima imprescindible necesaria para conseguir los objetivos indicados, sin que se haya evidenciado ningún instrumento alternativo más adecuado para su logro; evita innecesarias cargas administrativas no claramente garantes de los intereses en juego a proteger; y, finalmente, mantiene la estabilidad de los aspectos básicos del marco normativo cooperativo aplicable en la Comunidad Autónoma de Euskadi, al que se dota de una mayor seguridad jurídica. Por todo lo cual, la norma se adecua a los principios de buena regulación establecidos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La presente ley consta de 165 artículos, 9 disposiciones adicionales, 2 disposiciones transitorias, una derogatoria y 5 disposiciones finales, estructurados en 4 títulos y 16 capítulos.

Se dicta al amparo del artículo 10.23 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco que atribuye competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de cooperativas, mutualidades no integradas en la Seguridad Social y pósitos, conforme a la legislación general en materia mercantil. De otro lado, el artículo 10.5 del Estatuto atribuye competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma del País Vasco para la conservación, modificación y desarrollo del derecho civil, foral y especial, escrito o consuetudinario, propio de los territorios históricos que integran el País Vasco y la fijación del ámbito territorial de su vigencia.

II. Disposiciones generales.

Sin perjuicio del mantenimiento de la formulación del concepto de sociedad cooperativa fijado en 1993 y de su garantía normativa que la norma pretende, se ha entendido conveniente, en el momento actual, introducir la referencia expresa a los principios cooperativos formulados por la Alianza Cooperativa Internacional, para una mayor precisión y comprensión del mismo, además de una más certera interpretación y aplicación normativa ajustada a aquellos.

Respecto de las secciones, aspecto que había sido ya objeto de adecuación importante, insistiéndose en el carácter unitario de la responsabilidad de la cooperativa y en la prioridad de sus órganos en relación con la derivada de la estructura de las secciones, se flexibiliza ahora su operatoria interna, sin perjuicio del mantenimiento de dicho carácter, fundamentalmente respecto de las relaciones con terceras personas no socias.

Se mantiene, así mismo, la regulación general de operaciones con terceras personas no socias, pero deberán prevalecer las transacciones cooperativas con las personas socias –no obstante haberse flexibilizado en las cooperativas agrarias y alimentarias con la motivación y cautelas reguladas específicamente para las mismas–, así como el importe del capital social mínimo, propio de toda sociedad que soporta una empresa a la vez que asequible para toda clase de emprendimientos.

III. Constitución de las cooperativas.

La regulación sobre constitución cooperativa se altera exclusivamente respecto del contenido mínimo estatutario, como consecuencia de la inclusión de aspectos referidos al derecho de información de las personas socias, al modelo de prevención de delitos de la sociedad cooperativa y a la garantía en su seno de un ámbito libre de violencia sexista. A su vez, se incluyen ajustes técnicos de armonización: especificación de que el reembolso no constituye un derecho en todo caso; la no obligatoriedad legal de determinados órganos; la remisión a la Ley de Sociedades de Capital vigente (texto refundido de la Ley de Sociedades

de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio), en sustitución de la referencia a la Ley de Sociedades Anónimas, o al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo, en lugar del nombre concreto, que en cada legislatura varía ordinariamente.

IV. Registro de Cooperativas de Euskadi.

No resultan modificados la eficacia y los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo por los que se rige el Registro de Cooperativas de Euskadi. Únicamente se aclara la materia de la que traiga causa la impugnación en vía judicial mercantil, prevista originariamente, con diferenciación de la vía contencioso administrativa. Y se agrega, a efectos prácticos, la consideración como fecha de inscripción la causada por la presentación del título correspondiente, solo para los supuestos de inscripción constitutiva.

Asimismo, se prevé expresamente la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos para facilitar los procesos de inscripción.

V. Las personas socias.

La regulación de la posición jurídica de las personas socias se mantiene en los términos vigentes; singularmente, la obligación estatutaria de fijar los criterios de participación de las personas socias de trabajo. Se aclara la posibilidad de hacerla efectiva en otras entidades con las que la cooperativa coopere o participe, siempre con carácter minoritario, salvo en situaciones de necesidad empresarial, aspecto que ya había sido desarrollado reglamentariamente, y que pueden tener carácter estructural o coyuntural.

No sufre alteración alguna el derecho de información de las personas socias: su acceso a la documentación social más relevante, los límites en caso de resultar gravemente lesiva para los intereses de la cooperativa o claramente abusiva por parte de las personas socias, el carácter motivado, y el de su denegación, así como, en todo caso, la decisión última por la asamblea general. Tampoco varía la obligación de toda persona socia de guardar secreto para no lesionar los intereses sociales ni el derecho a formular propuestas.

Ahora bien, se amplía el derecho de las personas socias a examinar el informe, no preceptivo, que sobre las cuentas anuales auditadas de la cooperativa emita la comisión de vigilancia.

Permanecen sin modificación, así mismo, el número mínimo de tres personas socias para la constitución de la cooperativa; la materia de admisión, su impugnación y efectos; el periodo de prueba y baja, con su requisito de plazo de preaviso para las personas jurídicas; el periodo mínimo de permanencia; el derecho de la cooperativa a exigir a la persona socia separada el cumplimiento de una serie de obligaciones preexistentes; la diferenciación legal entre bajas justificadas y no justificadas, así como los supuestos en que la baja deviene obligatoria.

Respecto a las bajas, se establecen un máximo de tres meses para su formalización y los efectos del silencio.

Se realizan los siguientes ajustes técnicos en el régimen de disciplina social: el primero de ellos, sobre la exclusiva inclusión en estatutos de la tipificación de faltas; el segundo, el inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones.

Quedan inalterados los tipos de sanción; la prescripción de las faltas y las normas de procedimiento; la suspensión de derechos de las personas socias; el plazo para resolver, y el momento concreto de su tratamiento durante el desarrollo de la asamblea general.

Se han incorporado, a efectos sistemáticos, en el primero de los artículos que introduce el capítulo, la relación y definición de las distintas modalidades societarias, hasta ahora dispersas en el texto legal, tal como se había anticipado reglamentariamente. Al respecto, procede significar la continuidad de la regulación de las relaciones societarias de duración determinada en sus términos, por haberse acreditado necesarias en la práctica y coherentes con la naturaleza cooperativa de la sociedad cooperativa para cubrir necesidades económicas coyunturales, así como el periodo y procedimiento para adquirir la condición de persona socia de duración indefinida.

Se mantienen las personas socias inactivas o no usuarias, limitados sus votos a la quinta parte del total de votos sociales, y se prevé, como novedad, la posibilidad de la persona socia en excedencia, remitiendo a la regulación estatutaria sus derechos y obligaciones.

Finalmente, se regula expresamente que los supuestos de suspensión y baja obligatoria de las personas socias trabajadoras en las cooperativas de trabajo asociado son de aplicación también para las personas socias de trabajo de las cooperativas de otra clase, para lo que se ajusta la terminología y se traslada su regulación originaria para ubicarla sistemáticamente en este capítulo, con los siguientes ajustes técnicos: flexibilización del órgano competente para adoptar la decisión pertinente, extendiéndolo al consejo rector, siempre y cuando así esté previsto en los estatutos sociales; regulación del plazo para devolución de las aportaciones al capital en función de su naturaleza en los supuestos de baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o fuerza mayor, de forma que se pueda proceder a la devolución de la aportación en el plazo máximo de 2 años (periodificado) para las aportaciones obligatorias y con carácter inmediato para las aportaciones voluntarias.

VI. Los órganos sociales.

Las novedades que se introducen en el régimen de los órganos sociales son, con carácter general, desarrollos concretos de aspectos específicos. Se significa la nueva regulación del órgano de administración y gestión, donde los desarrollos normativos han sido mayores.

De esta forma, con carácter introductorio y a efectos sistemáticos, se identifican los órganos de la cooperativa, previamente a su regulación individualizada, y se deja a la autorregulación el preciso y concreto complemento de organización para el más adecuado funcionamiento de la sociedad.

Respecto de la asamblea general, se mantienen su configuración y delimitación funcionales en relación con el resto de órganos, lo que responde a la misma finalidad de eficaz y eficiente gestión empresarial, además de seguridad jurídica; así como su régimen jurídico innovado en 1993 en relación con la publicidad reforzada para la convocatoria en cooperativas de gran número de personas socias; reducción de los supuestos de mayoría reforzada de dos tercios para la adopción de determinados acuerdos; posibilidad de voto plural respecto de específicas personas jurídicas; límite al derecho de voto de las personas socias que no realicen de manera plena la actividad cooperativizada; regulación del conflicto de intereses y sus efectos, y aspectos formales como la redacción del acta y su aprobación.

Es novedad la obligación de celebrar la asamblea general ordinaria en los seis primeros meses desde el cierre del ejercicio social, en lugar de referir dicho plazo a la convocatoria de la misma, en línea con la legislación mercantil y para una mayor precisión temporal de celebración de la reunión asamblearia.

También se innova respecto de la válida celebración de asamblea en tercera convocatoria para las cooperativas de enseñanza, que ya había sido permitida para las cooperativas de consumo y agrarias y alimentarias, modificando la regulación inicial de obtener un quorum de asistencia en segunda convocatoria, en las mismas condiciones de intentar previamente la celebración en segunda convocatoria sin resultado. Las razones que lo justifican responden a la misma lógica participativa y realidad sociológica contrastada que justificaron la inclusión de la primera modificación referida.

Así mismo, se ha introducido la posibilidad de utilización de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación respecto de las convocatorias de la asamblea general para facilitar la participación societaria en la adopción de acuerdos, garantizando la información suficiente.

Finalmente, como otro aspecto innovador, cabe señalar que se ha adoptado el criterio establecido en la reciente regulación de sociedades de capital para la impugnación de acuerdos: supuestos, legitimación, plazos y caducidad; en favor de la seguridad jurídica del tráfico de las empresas cooperativas y considerando que ello no compromete ninguna especificidad cooperativa.

En lo que se refiere a la administración y representación de la cooperativa, se mantienen el régimen, con carácter exclusivo, de sus funciones y los efectos de su ejercicio respecto de terceras personas no socias de buena fe en relación con el objeto social; así como su

conformación colegiada o unipersonal y la participación limitada de personas no socias para facilitar su profesionalización; las mayorías reforzadas para la adopción de acuerdos de especial trascendencia, y la posibilidad de designar comisiones ejecutivas o nombrar consejeras o consejeros delegados. Se profundiza en el régimen de incapacidades y prohibiciones.

Se han introducido modificaciones graduales o de flexibilización, según acuerdos adoptados por cada cooperativa ajustados a su realidad y necesidades, de aspectos operativos respecto de la posibilidad de regular estatutariamente un número máximo y mínimo de miembros del órgano colegiado, correspondiendo a la asamblea general fijarlos en cada caso; la elevación, hasta una tercera parte, del límite de participación de personas no socias en la composición de dicho órgano, propiciando una mayor profesionalidad; la posibilidad de que la función de secretario o secretaria recaiga en profesional no consejero o consejera; la posibilidad de cooptar temporalmente, mientras no se nombre por la asamblea general, y en ausencia de suplente, al sustituto o sustituta de la consejera o consejero que cesa por el propio consejo rector; la obligación de motivar la renuncia por las personas consejeras y regular su calificación por el órgano de administración, procedimiento y efectos; la introducción de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación en su funcionamiento, garantizando la efectiva participación, y, finalmente, la aclaración del régimen de cómputo de votos siguiendo el mismo criterio que en el supuesto de la asamblea general.

Sin embargo, donde mayores innovaciones se han producido es en la regulación de los deberes de las personas administradoras de diligencia y lealtad y su correlativa responsabilidad, y las acciones para su exigencia, en línea con las actuales tendencias legislativas en la materia en régimen de sociedades. En coherencia con dichas materias, se ha regulado también la remuneración, si el cargo fuera retribuido por decisión de la propia cooperativa, residenciando en la asamblea general la competencia para fijar su importe, vinculado, en todo caso, a la situación económica de la cooperativa y a la efectiva prestación, y obligando a su carácter transparente.

Se mantiene la regulación de la comisión de vigilancia, por su carácter democrático y de enlace entre el órgano de administración y las reuniones de la asamblea general, sin que sea un obstáculo para la eficiente gestión del órgano a quien corresponde la administración. La modificación ahora introducida se limita a ajustar su composición a su naturaleza societaria, no laboral, así como su función y efectos de la emisión de informe sobre las cuentas de la cooperativa en el caso de concurrencia con auditoría externa.

Respecto del consejo social, se constata la utilidad de dicho órgano en la experiencia del cooperativismo vasco, y se amplía la posibilidad de su existencia con carácter potestativo a toda cooperativa independientemente de su dimensión cuantitativa.

El comité de recursos mantiene su organización democrática, naturaleza de autocontrol cooperativa, así como la justificación de su existencia, también potestativa, por razón de eficacia, sin que se varíen los términos de su regulación.

VII. Régimen económico.

Se aclara y delimita con mayor precisión la responsabilidad de la sociedad y de las personas socias frente a terceras personas no socias, así como el régimen de imputación de las pérdidas en el seno de la cooperativa, y se flexibiliza, en este caso, el límite de la imputación al Fondo de Reserva Obligatorio, al que se imputará como máximo el porcentaje medio de lo destinado a los fondos legalmente obligatorios en los últimos cinco años de excedentes positivos, o desde su constitución si esta no fuera anterior a dichos cinco años. No obstante, en caso de que el Fondo de Reserva Obligatorio supere el cincuenta por ciento del capital social de la cooperativa, el importe que exceda de dicho porcentaje se podrá también emplear para compensar las pérdidas.

Se remiten, en cualquier caso, a la normativa concursal los supuestos y efectos de la insolvencia empresarial.

Además, se han introducido sendos ajustes técnicos: uno, se amplía a un año el periodo que dispone la persona socia para hacer frente a las pérdidas que le correspondan, facilitándole el cumplimiento de su obligación para con la cooperativa; y otro, para recoger expresamente la posibilidad no solo de nuevas aportaciones acordadas por la asamblea

general, sino también de aportaciones ya establecidas al tener fijada la cooperativa un importe mínimo de aportación a capital para mantener la condición de persona socia.

La responsabilidad es limitada, tal y como lo ha sido desde 1993.

Se mantiene la regulación del régimen económico de la cooperativa con las diversas posibilidades de financiación distintas a las aportaciones a capital social previstas en la ley de 1993 para facilitar el desarrollo de los proyectos empresariales cooperativos, en correlación con los instrumentos financieros utilizados por las sociedades de capital; si bien, se ha optado por prever su existencia en sede cooperativa con carácter general y remitir el desarrollo concreto a su regulación específica.

Siguiendo el espíritu de protección de personas inversoras y consumidoras en materia de inversión financiera que vienen recogiendo distintas normas del ordenamiento jurídico, y en particular las reguladoras del sector financiero, se ha introducido en la presente ley un recordatorio sobre la necesidad de que exista una obligación de entregar una información suficiente, clara y comprensible a las consumidoras o consumidores inversores en productos financieros. En el caso de aportaciones financieras subordinadas reguladas en la presente ley que se encuentren sometidas a la autoridad financiera competente, se recuerda que para su suscripción se deberán cumplir con las exigencias vigentes, garantizando información suficiente, clara y comprensible. Obligación de información que deberán observar aquellas entidades que presten servicios de inversión a fin de cumplir con los requerimientos de transparencia y rigor informativo a las personas consumidoras que deseen adquirir dichos instrumentos financieros.

Respecto del capital social, se mantiene su regulación con carácter general, si bien se introducen tres variaciones. En primer lugar, una variación operativa para los supuestos de reembolso: se posibilita una retribución mayor al del interés legal del dinero para los casos de no liquidación. En segundo lugar, la identificación de supuestos específicos de los que derive, como son los casos de reducción de capital o de la actividad cooperativizada. Finalmente, sendos ajustes técnicos a efectos de mayor seguridad jurídica: se exige, por una parte, una modificación estatutaria en el supuesto de transformación obligatoria entre aportaciones con derecho de reembolso y aquellas cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente, y, por otra, se vincula, potestativamente por remisión a los estatutos sociales, el rehúse del reembolso de las aportaciones a un criterio objetivo de carácter económico relacionado con la evolución de la actividad empresarial.

En cuanto a la aplicación de los excedentes respecto al Fondo de Reserva Obligatorio y a la contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público, se mantiene la regulación introducida en 2008 en relación con la citada contribución, con la novedad de su aplicación para la formación y educación de las personas socias y trabajadoras con el fin de avanzar en la igualdad de mujeres y hombres.

VIII. Documentación social y contabilidad.

En la regulación de la contabilidad de la cooperativa, se agrega la referencia al estado de cambios de patrimonio neto y el de flujos de efectivo, en su caso, para acomodarlos a la normativa contable; pero se mantiene la regulación en vigor sobre documentación social, auditoría de cuentas y contabilidad, que deberá ajustarse al Plan General de Contabilidad, a las normas contables específicas de las sociedades cooperativas, a las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y de Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad, así como al resto de normativa contable que le sea de aplicación.

Así mismo, se han especificado diversos extremos de carácter técnico, en consonancia con la legislación mercantil general, como son, de un lado, la definición del marco normativo de información financiera que debe aplicar una cooperativa en la formulación de las cuentas anuales y, de otro, la determinación de un plazo desde el cierre del ejercicio para formular las cuentas anuales por el órgano de gobierno de la cooperativa.

La definición del contenido del informe de gestión en los términos del artículo 262 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, se entiende innecesario en cuanto que se considera subsumido en la remisión que se realiza a la legislación mercantil, aunque se deba considerar la posibilidad, en su caso, de incluir el estado de información no financiera, cuyo contenido se define en el

texto de la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad. Sucede algo similar con la especificación del plazo para la aprobación de las cuentas anuales por la asamblea general, por la aplicación del artículo 34 en relación con el artículo 35.1 de la ley.

Por el contrario, sí conviene aclarar cuándo una cooperativa está obligada a auditar por razón del tamaño.

De esta forma, se adaptan las últimas modificaciones que se han producido en esta materia y se ajusta la referencia a cuándo ha de formularse el informe de gestión.

IX. Modificación de estatutos, fusión y escisión de cooperativas.

En materia de modificación, fusión y escisión, además de aspectos técnicos de carácter operativo, se introduce la previsión expresa, respecto de fusiones especiales, de la posibilidad de que las sociedades cooperativas se fusionen con cualquier otro tipo societario, civil o mercantil, siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente, como ya estaba fijado como criterio. En línea con las modificaciones propuestas para el supuesto de transformación de cooperativa, se prevé el mismo tratamiento para los fondos contemplados en el artículo 89.4 cuando se trate de la fusión de una sociedad cooperativa por una sociedad no cooperativa.

En el mismo sentido, se regulan expresamente no solo las fusiones especiales en los términos mencionados, sino también la escisión o segregación de una sociedad cooperativa en favor de una entidad no cooperativa, posibilidad que en la práctica cooperativa se ha advertido necesaria, por lo que la norma societaria debe posibilitarla, como sucede en la legislación cooperativa autonómica y en la normativa mercantil.

Permanecen inalteradas las diversas innovaciones instauradas en 1993 respecto de la modificación de los estatutos: su publicidad, el derecho de las personas socias a examinar y obtener la documentación y la publicidad especial, o el derecho de las personas socias a causar baja justificada; la fusión, la necesidad del previo acuerdo, los plazos y cautelas para su realización, la publicidad reforzada, el derecho de información de las personas socias y de los acreedores o el mecanismo para inscripción y efectos para las cooperativas implicadas; así como respecto de la escisión, los supuestos en que puede producirse, la exigencia de un proyecto suscrito por las personas administradoras de las cooperativas participantes o estableciéndose la responsabilidad solidaria y limitada de las sociedades beneficiarias de la escisión.

X. Transformación.

Los procesos de reestructuración societaria a través de las vías reconversoras de tipos societarios, que cautelan la desnaturalización de la esencia cooperativista de las cooperativas intervinientes a la vez que aprovechan las técnicas normativas del derecho de sociedades, se mantienen formulados en los términos legales vigentes, excepto en lo que afecta a la intervención del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi en el proceso transformador y, en su caso, a la intervención de la comisión de vigilancia en el mismo.

En este sentido, en línea con la regulación de las distintas leyes autonómicas sobre cooperativas al respecto, se han revisado la causa y finalidad de la función de homologación atribuida al Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, así como el carácter y cuantía del patrimonio que se debe acreditar a dicho órgano como cuentas en participación.

De su resultado deriva una nueva opción legislativa que elimina, como requisito para la transformación, la homologación referida, por entender que, si bien la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi fue pionera en regular la transformación de la sociedad cooperativa, la condicionó a determinados requisitos que con el paso de tiempo han devenido en excesivos como cautelas. Así, además de sustituir la homologación por información al mencionado órgano, se flexibiliza el modo operativo de transferencia de los fondos irrepartibles al mismo; se aclara que no integran el patrimonio cooperativo a retener dentro del movimiento cooperativo para su fomento aquellas reservas finalistas que se hallen sujetas a aplicaciones concretas; y, por otra parte, se ajusta el valor real de dichos fondos en

relación con las pérdidas afloradas en el balance pendientes de compensar, como posibles minusvalías sobre los elementos del activo derivadas de informe de experto independiente.

Así mismo, sobre la previsión de posible intervención de la comisión de vigilancia, es una previsión legal que desde su regulación ha resultado inédita, por lo que en favor de una técnica normativa adecuada se considera conveniente su eliminación.

XI. Disolución y liquidación.

Se mantiene inalterada la regulación de las causas de disolución, con la única novedad de la necesaria acomodación a la actual regulación concursal, de la que deriva del supuesto de insolvencia, así como la posibilidad de reactivación.

Por el contrario, el régimen legal de las liquidadoras o liquidadores varía significativamente respecto de la anterior regulación, en que era necesario ostentar la condición de persona socia para ser nombrada persona liquidadora. Ahora, puede ser nombrada o nombrado quien no tenga tal condición, para supuestos especiales de cooperativas totalmente desestructuradas, con falta de personas socias, incapacidad o negativa de las mismas, y a efectos de posibilitar la liquidación y extinción ordenadas de la sociedad. En el mismo sentido, se faculta a la asamblea general la determinación de su régimen de funcionamiento aplicable.

Por su parte, la adjudicación del haber social y publicidad de la aprobación del balance final y del proyecto de distribución continúan con su regulación originaria. Si bien, se incluye, a efectos de seguridad jurídica, un plazo de impugnación específico, similar al establecido en el derecho cooperativo comparado, con los efectos anudados al mismo.

Finalmente, en el régimen de cancelación registral, se ha flexibilizado, como pura cuestión formal, la posibilidad de conservación de los libros y demás documentación cooperativa durante el periodo de seis años por las propias personas liquidadoras.

XII. Clases de cooperativas.

Con carácter general, la clasificación de las cooperativas sigue teniendo naturaleza abierta en función del objeto y la posición jurídica de las personas socias, y son de aplicación prioritaria las reglas especiales de cada clase de cooperativa sobre las normas generales que las integran en lo no regulado específicamente.

En las cooperativas de trabajo asociado se mantiene su capacidad de determinar autogestionariamente el régimen de trabajo –que podrá establecerse también en reglamento de régimen interno– y el disciplinario. Se recalca, así, su naturaleza societaria y no laboral, aunque se mantiene la previsión de un anticipo laboral mínimo.

Respecto de las personas trabajadoras por cuenta ajena, se recalca expresamente la finalidad de la cooperativa de proporcionar empleo a las personas socias trabajadoras, por ser esa la finalidad fundacional de las cooperativas de trabajo asociado, sin perjuicio de mantener la posibilidad de contratar personas trabajadoras por cuenta ajena, cuando las circunstancias de la empresa cooperativa así lo requieran, y se eleva el límite de la contratación al treinta por ciento respecto de las personas socias trabajadoras, en cómputo de horas/año, por razones operativas.

De la base para el cómputo del referido límite se exceptúan determinados supuestos específicos que se han incrementado, dada la experiencia acumulada que evidencia la necesidad de extenderlo a supuestos de discapacidad, contratos en prácticas y para la formación, o personas contratadas por cualquier contrato por cooperativas educativas con finalidad de integración, conciliación familiar, o supuestos de personas trabajadoras contratadas para ser puestos a disposición de empresas usuarias cuando la cooperativa actúe como empresa de trabajo temporal.

En el procedimiento para el acceso a la condición de socio o socia, en favor de la seguridad jurídica, se ajusta el periodo de tiempo de antigüedad como persona trabajadora asalariada y se evita el acceso automático. Dicho acceso deberá ser solicitado expresamente en el plazo de doce meses.

Así mismo, la cooperativa que opte por encuadrar a sus personas socias trabajadoras en el régimen especial de trabajadoras y trabajadores autónomos puede asumir, de forma expresa en sus estatutos, el compromiso de abono a la Seguridad Social de las cuotas de la persona trabajadora, facilitando el cumplimiento de las obligaciones societarias, sin perjuicio

del sometimiento a normativa sectorial correspondiente, adquiriendo rango legal la regulación reglamentaria que lo había previsto. Se deja constancia de que tales pagos, en dicho supuesto, no forman parte del anticipo laboral y tienen la consideración de partida deducible para la determinación del excedente neto.

Se ha considerado necesario realizar sendas matizaciones expresas, con carácter meramente aclaratorio: el régimen a tiempo parcial o completo de las personas socias que prestan su trabajo en la cooperativa y la aplicación de las normas generales de prevención de riesgos laborales. También se ha adecuado la nomenclatura anterior de seguridad e higiene en el trabajo.

También en las cooperativas agrarias y alimentarias se realizan determinados ajustes, además del de la propia denominación, relativos a la realización de labores agrarias para las personas socias, en sustitución temporal, con los propios medios de las cooperativas, así como a la aclaración de la situación jurídica de las personas socias que sean entidades de titularidad compartida o cualquier entidad sin personalidad jurídica, frecuente en el sector, así como su relación con la cooperativa, a efectos de seguridad jurídica. Con ello se pretende ofrecer una respuesta más adecuada a la concepción comunitaria ya prevista respecto de este tipo de cooperativa como entidad al servicio del medio rural, con un claro componente de responsabilidad social comunitaria. En el mismo sentido, respecto de las operaciones con terceras personas no socias, se pretende cohonestar su regulación, limitada mayoritariamente a las personas socias, de tal forma que, si lo prevén los estatutos, el porcentaje máximo en cada ejercicio económico podrá llegar hasta el cuarenta y nueve por ciento, con las disposiciones comunitarias sectoriales específicas, que en cada caso existieren, que procuran integrar en explotaciones agrarias la producción de terceras personas no socias, y a los que la cooperativa agraria y alimentaria quiera adherirse, superando dicho porcentaje.

Por lo demás, en la tipología clasificatoria cooperativa donde más se ha innovado es respecto de las cooperativas de viviendas, de transporte y de las denominadas «junior cooperativas».

En efecto, respecto de las cooperativas de viviendas, manteniendo la estructura básica de diseño legislativo del cooperativismo de viviendas regulado actualmente y compartido con el resto de la legislación autonómica y estatal respecto de este tipo de cooperativas, con la modificación se trata de asegurar que las decisiones básicas de la construcción y gestión se adopten por las propias personas cooperativistas, democráticamente, desde su constitución. Y ello, con independencia de que, por la profesionalidad que requiere la promoción inmobiliaria y dada la forma de unirse las personas socias de la cooperativa (personas socias que se desconocen entre sí habitualmente) y su cuantía, sea necesaria la contratación de una entidad gestora que asesore sobre la construcción y financiación de la cooperativa.

Ha de asegurarse, además, en todo caso, la información y transparencia de todas las operaciones, delegadas o no, de gestión.

Asimismo, se permiten las operaciones con terceras personas no socias, hasta un límite del treinta por ciento, respecto de las viviendas, en coherencia con la regulación existente para las otras clases de cooperativas reguladas por la Ley 4/1993. Esta limitación lo será con independencia de posibles actuaciones de realojo.

Se mantiene la obligatoriedad de la auditoría de cuentas y se introduce la del letrado o letrada asesora que asegure el referido objetivo de participación efectiva y gestión democrática, al precisar de su dictamen respecto de las operaciones jurídico-económicas fundamentales.

Por otra parte, por la concurrencia con la normativa sobre edificación y, en su caso, de promoción de viviendas de protección pública, la regulación legal deberá ser desarrollada reglamentariamente.

En cualquier caso, se dispone que la normativa reguladora de viviendas de protección pública será de aplicación prioritaria respecto de la regulación cooperativa, la cual, a su vez, establece diversas especificidades respecto de la promoción privada de viviendas, acomodadas a su naturaleza y aspectos procedimentales.

Ha de destacarse, por otra parte, la regulación precisa, que mejora sustantivamente la mera posibilidad sugerida en la norma derogada, de las cooperativa de viviendas de cesión de uso como alternativa a la adjudicación en propiedad.

Finalmente, cabe mencionar en relación con la responsabilidad de las personas socias, la regulación de su carácter mancomunado simple, referido, además de a sus aportaciones a capital, a las cantidades entregadas para la edificación y a las entregadas para cubrir el precio de adjudicación de la vivienda o local.

Por su parte, respecto de las cooperativas de transporte, se prevé expresamente su constitución como cooperativa de servicios, en línea con lo que ya se preveía en la regulación de las cooperativas de servicios empresariales, o como cooperativas de trabajo asociado. En todo caso, la regulación propuesta pretende mantener una estructura y un régimen jurídico diferenciados, de forma que no se produzca una mixtificación de ambos con los problemas de aplicación y conflictividad que en la práctica se han evidenciado. Todo ello sin perjuicio de la integración de clases de cooperativas que con carácter general se reconoce, pero que, en todo caso, deberá atenerse a una regulación concreta estatutaria que garantice la identidad cooperativa de la sociedad cooperativa de transporte integrada.

Las cooperativas junior son un nuevo tipo de cooperativa, que merece identificación y regulación específicas, definido por la finalidad del contrato societario que es de carácter educativo: la adquisición de conocimientos exigidos por una titulación académica a través de la constitución y puesta en marcha de una cooperativa. Ello implica el carácter temporal limitado de la sociedad y su transformación, en su caso, en una cooperativa ordinaria.

Finalmente, las cooperativas de enseñanza mantienen su configuración jurídica, con su triple modalidad y regulación flexible autonormada, además de la posibilidad de personas socias de naturaleza o utilidad públicas, con la única modificación de que cuando asocien a personal docente y personal no docente se les aplicará las normas reguladoras de las cooperativas de trabajo asociado, excepto lo regulado por el artículo 30. Dicha excepción se justifica por las singulares características de esta clase de cooperativas, que desarrollan proyectos educativos y donde predomina el aspecto social –se trata de entidades que han sido declaradas de utilidad pública, en su práctica totalidad, sin ánimo de lucro–, que hacen que los aspectos de la prestación de trabajo en ellas desarrollado revistan también especificidades propias, no asimilables en su totalidad, al menos en el momento actual de evolución empresarial de este tipo de cooperativas, al prestado por las personas socias trabajadoras o de trabajo en otras clases de cooperativas.

Respecto de las cooperativas de integración social, se incluye, junto con las personas con discapacidad, a aquellas que se encuentran en situación de riesgo de exclusión social.

Finalmente, se incluye una nueva clase de cooperativa de fomento empresarial, como respuesta del cooperativismo al apoyo a la creación y crecimiento de actividades económicas y sociales desarrolladas por nuevos emprendedores o emprendedoras.

La regulación del resto de las clases de cooperativas no ha sido objeto de alteración normativa por modificación de la existente o por complemento o agregación. Así, las cooperativas de consumo, que mantienen el régimen abierto de operaciones con personas no socias; las cooperativas de servicios profesionales o empresariales, como entidades de coordinación, centro societario común; las cooperativas financieras, cuya regulación básica corresponde al Estado; las aún en la práctica inéditas cooperativas sanitarias, como opción societaria cooperativa de futuro; las cooperativas de carácter comunitario, y las de integración social.

XIII. Integración y agrupación cooperativa.

La configuración dada a las cooperativas de segundo o de ulterior grado ha supuesto un cauce normativo realista para los fenómenos de agrupación intercooperativa, necesitados de un marco para una colaboración empresarial efectiva con estructura genuinamente cooperativa y con el grado de integración autorregulado por quienes intervienen en el mismo, no solo cooperativas, aunque sí mayoritariamente.

De idéntica forma, respecto de otras modalidades de colaboración económica de carácter más instrumental, la posibilidad de participar en instrumentos y vínculos contractuales o personificados, como para incorporarse a los ya constituidos, reconocida jurídicamente y aplicada en la práctica, continúa regulada en los términos más amplios

posibles, para ajustarse a las necesidades reales y coyunturales de las cooperativas intervinientes.

Por ello, se ha estimado conveniente, en este momento de evolución del desarrollo cooperativo, suprimir la concreta regulación de las denominadas corporaciones cooperativas, basada en la aplicación de un sistema dualista de administración, que ha demostrado su utilidad, pero que actualmente puede resultar constrictivo o innecesario.

Por el contrario, y para dotarlos de mayor seguridad jurídica, se ha incorporado a nivel legal el desarrollo reglamentario de los grupos cooperativos, por consistir en un instrumento de intercooperación singularmente adecuado para poder intervenir eficazmente en los mercados.

Por último, respecto de las cooperativas mixtas, calificación que puede atribuirse a cualquier clase de las reguladas por la ley, su regulación constituyó una importante innovación, incorporada en 1993, que ha sido desarrollada posteriormente de forma reglamentaria con la finalidad de facilitar la financiación de proyectos empresariales cooperativos.

XIV. Las cooperativas y la Administración pública.

Los dos aspectos en que se manifiesta y justifica la actividad administrativa en materia de cooperativas corresponden a la actividad de fomento, por una parte, y de garante del cumplimiento de la legalidad cooperativa, por otra.

En el primero de dichos ámbitos, además de complementar determinados aspectos sectoriales de colaboración público-privada, añadidos a los ya previstos respecto de las cooperativas de trabajo asociado, consumo, agrarias y alimentarias, o de viviendas, como son los relativos a la materia educativa, desarrollo rural, dependencia e integración social, se incide en la representatividad institucional del movimiento cooperativo, propiciando la presencia e interlocución del cooperativismo en los diversos ámbitos de consulta y decisión y en los organismos de representación institucional correspondientes, en sintonía con los alineamientos de la Ley 5/2011, de Economía Social.

En el segundo de los referidos ámbitos de actividad administrativa, se suscita, en el momento actual de desarrollo de las cooperativas vascas, la necesidad de innovar aspectos que han quedado en cierta manera obsoletos. Uno de ellos, importante por el papel de «policía» que desempeña la Administración, es el referido a las infracciones –con la correspondiente función de inspección– y sanciones, por contravenir la legislación cooperativa sustantiva vasca.

Con este objetivo, se preveía en 1993 la necesidad de regular un procedimiento sancionador específico, que, sin embargo, hasta el día de hoy no se ha producido.

Cuanto antecede exige abordar el régimen de infracciones y sanciones actualmente previsto en los artículos 139 y 140 de la Ley 4/1993, no ya para su desarrollo, sino para su revisión, como política legislativa en esta materia, después de la prolongada vigencia de la Ley 4/1993; sobre todo, teniendo en cuenta la evolución empresarial y societaria de las cooperativas vascas durante dicho periodo, por una parte y por otra, que la actual tipificación de infracciones y correspondientes sanciones, es tributaria de una regulación anclada en una visión de tutela y supervisión administrativas que se entiende necesario revisar.

Se considera que el papel de la Administración ha de focalizarse en los aspectos fundamentalmente cooperativos, como son la participación de las personas socias o la adopción de acuerdos –ejercicio real de la democracia cooperativa–, y la solidaridad –fondos irrepartibles o aplicaciones–, y desprenderse de otros aspectos puramente formales u operativos –comunes, por otra parte, con el resto de sociedades que operan en el mercado– que no se hallen vinculados directamente con aquellas cuestiones que son sustanciales de la cooperativa y la hacen diferente del resto de sociedades. Es decir, aquellas aspectos que hacen a este tipo de empresas de «interés social», que es lo que legitima la intervención pública.

XV. Asociacionismo cooperativo.

Se mantiene la regulación de mínimos, en favor de la libertad asociativa, de las asociaciones de cooperativas, y del llamamiento a los poderes públicos de la Comunidad

Autónoma del País Vasco para que fomenten las relaciones intercooperativas, así como los criterios de reconocimiento de representatividad y su reflejo nominal.

Únicamente se acomoda, por adaptación del grado de desarrollo asociativo del cooperativismo vasco, el número mínimo de cooperativas para que su federación pueda incluir en su denominación social las palabras «de Euskadi». A su vez, se agrega la especificación de las obligaciones contables y de auditoría de cuentas, y se completa, por otra parte, el régimen de fuentes de derecho aplicables a uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas a efectos de seguridad jurídica.

En relación con el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, se aclara en sede legal la necesidad de formular sus cuentas anuales de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulte de aplicación.

Respecto de los aspectos orgánicos, presencia del Gobierno Vasco, de las entidades de integración asociativa cooperativa y de las universidades del País Vasco, se añade la participación de las diputaciones forales.

En relación con sus funciones, se agrega, respecto de la función arbitral, la obligación de agotar la vía cooperativa interna, regulada estatutariamente, en los supuestos de conflicto de la cooperativa con sus personas socias, como una manifestación de la autocomposición de intereses, sin perjuicio del acceso posterior a la vía arbitral.

XVI. Disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales.

Entre las disposiciones de cierre de la norma, cabe destacar las siguientes:

– Disposición adicional séptima, sobre adopción de acuerdos sobre previsión social.
– Disposición adicional novena, sobre articulación del movimiento cooperativo.
– Disposición transitoria segunda, relativa al proceso de adaptación estatutaria, en la que se explicitan tanto el plazo para llevarlo a cabo como los efectos jurídicos de su no realización.
– Disposición final tercera, que pretende equiparar las fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública con las cooperativas que tengan declarado tal carácter, en relación con los actos de disposición gratuita sobre bienes o derechos regulados por el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi. Así mismo, y con los mismos fines, a favor de sociedades cooperativas de viviendas declaradas de utilidad pública en el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas para las personas socias.

TÍTULO I

De la sociedad cooperativa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Concepto.*

1. La cooperativa es aquella sociedad que desarrolla una empresa que tiene por objeto prioritario la promoción de las actividades económicas y sociales de sus miembros y la satisfacción de sus necesidades con la participación activa de los mismos, observando los principios del cooperativismo y atendiendo a la comunidad de su entorno.

2. La cooperativa deberá ajustar su estructura y funcionamiento a los principios cooperativos de la Alianza Cooperativa Internacional, que serán aplicados en el marco de la presente ley.

Dentro de esta, actuará con plena autonomía e independencia respecto de cualesquiera organizaciones y entidades, públicas o privadas.

3. Las cooperativas pueden realizar cualquier actividad económica o social, salvo expresa prohibición legal basada en la incompatibilidad con las exigencias y principios básicos del cooperativismo.

Artículo 2. *Denominación.*

1. Las cooperativas incluirán necesariamente en su denominación las palabras «sociedad cooperativa» o su abreviatura «S. coop.».

2. No se podrá adoptar una denominación idéntica a la de otra sociedad preexistente. Reglamentariamente podrán establecerse requisitos adicionales para formar la denominación social válida.

3. Ninguna otra entidad, sea cual fuere su clase y naturaleza, pública o privada, podrá utilizar el término «cooperativa», o la abreviatura «coop.», salvo que una disposición le obligue o le autorice expresamente a ello.

Artículo 3. *Domicilio social.*

La cooperativa tendrá su domicilio social, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el lugar donde realice preferentemente las actividades con sus personas socias o donde centralice la gestión administrativa y la dirección empresarial.

Artículo 4. *Capital social mínimo.*

El capital social mínimo no será inferior a tres mil euros (3.000 euros) y se expresará en esta moneda. En la cuantía correspondiente a dicho mínimo legal, el capital deberá hallarse íntegramente desembolsado desde la constitución de la cooperativa.

Artículo 5. *Operaciones con terceras personas no socias.*

1. Las cooperativas podrán realizar su actividad cooperativa con personas que no tengan la condición de socias sin más limitaciones que las establecidas por la ley y los estatutos.

2. Cuando, por circunstancias no imputables a la cooperativa, las operaciones de esta con sus personas socias y con personas que no tengan la condición de socias, dentro de los supuestos o límites legales, supongan una disminución o deterioro de la actividad empresarial que ponga en peligro la viabilidad económica de la cooperativa, esta podrá ser autorizada para iniciar o aumentar actividades y servicios con terceras personas no socias por el plazo y hasta la cuantía que fije la autorización en función de las circunstancias que concurran. La citada autorización se entenderá concedida si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no resuelve expresamente el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo.

3. En todo caso, las cooperativas de crédito y las de seguros habrán de cumplir en sus operaciones con personas que no tengan la condición de socias los requisitos y limitaciones de la regulación aplicable a su respectiva actividad financiera y aseguradora.

Artículo 6. *Secciones.*

1. Los estatutos podrán regular la existencia y el funcionamiento de secciones que desarrollen, dentro del objeto social, actividades económico-sociales específicas con autonomía de gestión, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa. En todo caso, será necesario que lleven contabilidad independiente, sin perjuicio de la general que corresponde a la cooperativa.

2. En los estatutos se definirán:

a) Las áreas o actividades afectadas por la inclusión dentro de la sección.

b) La duración prevista para el funcionamiento diferenciado de la sección, en caso de ser dicha duración limitada.

c) Los criterios para definir la asignación patrimonial que corresponda a dicha sección.

d) En su caso, los criterios de contabilización diferenciada que procedan.

e) Los criterios para la medición de la actividad cooperativizada que se utilizarán, en su caso, para la distribución diferenciada de excedentes positivos y negativos en la sección que se constituye.

f) El régimen orgánico y la relación de sus órganos con las personas administradoras de la cooperativa.

3. En su caso, los estatutos podrán limitar el porcentaje de los excedentes sujetos a distribución diferenciada por secciones.

4. La regulación de la respectiva sección podrá también establecer políticas diferenciadas a efectos de intereses del capital, anticipos laborales o precios de las operaciones con las personas socias.

5. La asamblea general podrá acordar la suspensión inmediata de los acuerdos de la junta de personas socias de una sección, haciendo constar los motivos por los que los considera ilegales, antiestatutarios o contrarios al interés general de la cooperativa. Sin perjuicio de ello, los acuerdos de la junta de personas socias podrán ser impugnados según lo previsto en el artículo 41 de la presente ley.

La existencia de una o varias secciones no altera el régimen de facultades propias de las personas administradoras, aunque puedan designarse directoras, directores, apoderadas o apoderados de la sección que se encarguen del giro y tráfico de la misma. Las personas administradoras de la cooperativa podrán acordar la suspensión inmediata de los acuerdos de la sección, en términos equivalentes a lo previsto para los acuerdos de la junta de personas socias.

Los estatutos o el reglamento de régimen interno regularán la relación entre la junta de personas socias de una sección y las personas administradoras de la cooperativa.

6. Se exigirá auditoría de cuentas a las cooperativas con sección de crédito o con secciones de otro tipo, en defensa de quienes contraten con las mismas.

CAPÍTULO II

Constitución de la cooperativa

Artículo 7. *La asamblea constituyente.*

1. La asamblea constituyente, integrada por las personas promotoras, aprobará los estatutos de la cooperativa y adoptará los demás acuerdos que sean necesarios para la constitución de la cooperativa.

Las personas promotoras deberán reunir los requisitos exigidos para adquirir la condición de persona socia de la cooperativa de la clase de que se trate.

2. Los cargos de presidencia y secretaría de la asamblea constituyente serán elegidos entre las personas promotoras asistentes.

3. El acta de la asamblea constituyente deberá expresar, al menos, el lugar y fecha de la reunión, la lista de asistentes, un resumen de las deliberaciones, los resultados de las votaciones y el texto de los acuerdos adoptados.

4. La certificación del acta será expedida por la persona promotora que ejerza las funciones de secretaría de la asamblea constituyente, con el visto bueno de la presidencia de la misma.

Artículo 8. *La cooperativa en constitución.*

1. Las personas promotoras de la cooperativa en constitución, o las personas gestoras designadas de entre aquellas en la asamblea constituyente, celebrarán, en nombre de la sociedad, los actos y contratos indispensables para su constitución, así como los que la asamblea constituyente les encomiende expresamente. También estarán habilitadas para actuar en nombre de la sociedad durante esta fase las personas designadas y con mandato específico para ello.

2. De los actos y contratos celebrados en nombre de la sociedad antes de su inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi responderán solidariamente quienes los hubiesen celebrado, salvo que su eficacia hubiese quedado condicionada a la inscripción y, en su caso, a la posterior asunción de los mismos por parte de la cooperativa.

3. De los actos y contratos descritos en el apartado 1 de este artículo responderá la sociedad en constitución con el patrimonio formado por las aportaciones de las personas socias. Las personas socias responderán personalmente hasta el límite de las aportaciones que se hubiesen obligado a desembolsar.

4. Inscrita la cooperativa, esta quedará obligada por los actos y contratos a que se refiere el apartado precedente. También quedará obligada por aquellos actos y contratos que

acepte dentro del plazo de tres meses desde su inscripción. En ambos supuestos cesará la responsabilidad solidaria de las personas promotoras, gestoras o mandatarias.

5. En el supuesto de que el valor del patrimonio social, sumado el importe de los gastos indispensables para la inscripción de la cooperativa, fuese inferior a la cifra del capital social, las personas socias estarán obligadas a cubrir la diferencia.

6. Hasta que no se produzca la inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi la sociedad deberá añadir a su denominación las palabras «en constitución».

Artículo 9. *Calificación previa del proyecto de estatutos.*

1. Las personas gestoras, salvo acuerdo en contrario de la asamblea constituyente, podrán solicitar del Registro de Cooperativas de Euskadi, que deberá resolver en el plazo de treinta días desde la solicitud, la calificación previa del proyecto de estatutos, anticipadamente al otorgamiento de la escritura de constitución.

2. Si el Registro de Cooperativas de Euskadi apreciara defectos subsanables, los comunicará a las personas gestoras, quienes estarán autorizadas, salvo acuerdo en contrario de la asamblea constituyente, para subsanarlos en el plazo de un mes.

Artículo 10. *Cooperativa irregular.*

1. Verificada la voluntad de no inscribir la sociedad en el Registro de Cooperativas de Euskadi y, en cualquier caso, transcurrido un año desde el otorgamiento de la escritura sin que se haya solicitado su inscripción, cualquier persona socia podrá instar a la disolución de la cooperativa en constitución y exigir, previa liquidación del patrimonio social, la restitución de sus aportaciones.

2. En tales circunstancias, si la cooperativa ha iniciado o continúa sus operaciones, se aplicarán las normas de la sociedad colectiva o, en su caso, las de la sociedad civil. El artículo 8.4 no será aplicable a la posterior inscripción de la cooperativa.

Artículo 11. *Constitución.*

1. La cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá otorgarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de la asamblea constituyente o, en su caso, desde la calificación previa del proyecto de estatutos sociales, y se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Euskadi, momento a partir de cual adquirirá personalidad jurídica.

2. La inscripción de la escritura de constitución y la de todos los demás actos relativos a la cooperativa podrá practicarse previa justificación de que ha sido solicitada o realizada la liquidación de los impuestos correspondientes al acto inscribible.

Artículo 12. *Escritura de constitución.*

1. La escritura pública de constitución, salvo que sea otorgada por la totalidad de las personas promotoras, deberá serlo por las personas designadas en la asamblea constituyente, con sujeción a los acuerdos adoptados por la misma.

2. La escritura pública de constitución, que incluirá, en su caso, el acta de la asamblea constituyente, deberá contener los siguientes extremos:

a) Los nombres, apellidos, edad, profesión y estado civil de las personas otorgantes y personas promotoras, si estas fueran personas físicas, o la denominación o razón social, si fuesen personas jurídicas, y en ambos casos la nacionalidad, el domicilio y la clase de persona socia.

b) La voluntad de fundar una cooperativa de la clase de que se trate.

c) Manifestación de las personas otorgantes de que cada una de las personas promotoras ha desembolsado, al menos, el veinticinco por ciento de la aportación obligatoria mínima para ser persona socia fijada por los estatutos, o, en su caso, la fracción superior necesaria para cubrir el capital mínimo fijado en el artículo 4, y, en su caso, la forma y plazos en que se deberá desembolsar el resto de dicha aportación, si se hubiere diferido.

d) Los estatutos sociales.

e) Los nombres, apellidos, profesión y edad de las personas físicas, o la denominación o razón social si fueran personas jurídicas, designadas para ocupar los cargos de los órganos

sociales necesarios y, en ambos supuestos, su nacionalidad y domicilio, y, en su caso, los datos correspondientes a las personas auditoras de cuentas.

f) Declaración de que no existe otra cooperativa con idéntica denominación, adjuntándose para su incorporación al instrumento público las certificaciones originales sobre denominación no coincidente expedidas por el registro de cooperativas del ministerio competente en materia de trabajo y por el Registro de Cooperativas de Euskadi.

g) Valor asignado a las aportaciones no dinerarias, si las hubiese, con descripción suficiente de las mismas y detalle de las que realice o se obligue a realizar cada una de las personas promotoras.

h) La cuantía aproximada de los gastos de constitución de la cooperativa, tanto de los efectuados como de los que se hayan previsto hasta que aquella quede inscrita.

3. En la escritura pública de constitución podrán incluirse además todos los pactos y condiciones que las personas promotoras hubiesen acordado en la asamblea constituyente, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

Artículo 13. *Contenido mínimo de los estatutos.*

1. Los estatutos que han de regir el funcionamiento de la cooperativa harán constar como mínimo los siguientes extremos:

a) La denominación de la misma.

b) El domicilio social.

c) La actividad que constituya su objeto social.

d) Su duración.

e) Ámbito territorial de la actividad cooperativa principal.

f) Requisitos para la admisión y baja de las personas socias.

g) Derechos y obligaciones de las personas socias, indicando el compromiso o la participación mínima de aquellas en las actividades de la cooperativa.

h) Normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimientos sancionadores y recursos.

i) Capital social mínimo de la cooperativa y determinación de la aportación obligatoria inicial de las distintas personas socias que tenga la sociedad.

j) Reembolso de las aportaciones de las personas socias, así como régimen de transmisión de las mismas.

k) Criterios de distribución de excedentes, con determinación de los porcentajes mínimos a destinar al Fondo de Reserva Obligatorio y a la contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público.

l) Forma de publicidad y plazo para convocar la asamblea general, ordinaria o extraordinaria, en primera o segunda convocatoria, o bien en tercera convocatoria para el caso de las cooperativas de consumo, enseñanza y, agrarias y alimentarias, así como el régimen de adopción de acuerdos, tal como se recoge en el artículo 36 apartados 2 y 3 de esta ley.

m) La estructura del órgano al que se confía la administración de la cooperativa, así como su régimen de actuación.

n) Composición y funciones, si fuesen preceptivos o se prevean estatutariamente, de la comisión de vigilancia y, en su caso, del comité de recursos y del consejo social.

o) Garantías y órganos establecidos para respetar el derecho a la información de las personas socias, en los términos establecidos en los artículos 24 y 25 de la presente ley.

p) Causas de disolución de la cooperativa.

q) Las sociedades cooperativas de más de 50 personas socias elaborarán un modelo de prevención de delitos de la cooperativa, así como establecerán los mecanismos para su seguimiento. Igualmente, habrán de incorporar medios específicos para que la cooperativa sea un ámbito libre de violencias sexistas.

r) Los demás supuestos obligatorios en aplicación de la presente ley.

2. Podrán dictarse, para el desarrollo de determinados aspectos de funcionamiento de la cooperativa, reglamentos de régimen interno, sin que, en ningún caso, resulten contrarios o puedan vulnerar lo dispuesto en sus estatutos.

Artículo 14. *Nulidad de la cooperativa.*

Una vez inscrita la cooperativa, la acción de nulidad solo podrá ejercitarse por las causas y con los efectos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, con la salvedad de que la concurrencia en el acto constitutivo de la voluntad efectiva de dos personas socias fundadoras queda sustituida por la del número mínimo de personas socias establecido por la presente ley.

CAPÍTULO III

Registro de cooperativas de Euskadi

Artículo 15. *Organización.*

El Registro de Cooperativas de Euskadi es un registro público, con estructura orgánica unitaria, adscrito al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo.

Artículo 16. *Eficacia del registro.*

1. La eficacia del registro está definida por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

2. La inscripción de la constitución, fusión, escisión, disolución y reactivación de las cooperativas, así como la de transformación en sociedades de esta naturaleza, tendrá carácter constitutivo, considerándose como fecha de inscripción la fecha de presentación de la documentación. En los demás casos será declarativo.

3. El Registro de Cooperativas de Euskadi promoverá, en sus relaciones con las ciudadanas y ciudadanos y con las entidades interesadas en acceder al mismo, la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos a los efectos de facilitar dichas relaciones, especialmente la inscripción y depósito de los actos sujetos al mismo, así como la resolución de consultas y expedición de certificados.

Artículo 17. *Funciones.*

El Registro de Cooperativas de Euskadi tendrá las siguientes funciones:

a) Calificar, inscribir y certificar los actos que según la normativa vigente deban acceder a dicho registro, que se refieran a cooperativas de primero, segundo o ulterior grado, a uniones y federaciones de cooperativas, a asociaciones de dichas federaciones o a otras entidades jurídicas que agrupen mayoritariamente a cooperativas reguladas en la presente ley.

b) Habilitar y legalizar los libros obligatorios.

c) Recibir el depósito de las cuentas anuales y la certificación de los acuerdos correspondientes de las cooperativas a que se refiere el apartado a) del presente artículo, limitándose a calificar si los documentos presentados son los exigidos por la ley, si están debidamente aprobados por la asamblea general y si constan las preceptivas firmas.

d) Expedir certificaciones sobre la denominación de las entidades cooperativas.

e) Resolver las consultas que sean de su competencia.

f) Cualquier otra atribuida por esta ley o por sus normas de desarrollo.

Artículo 18. *Normas supletorias.*

1. En cuanto a plazos, personación en el expediente, representación y demás materias formales referidas al Registro de Cooperativas de Euskadi no reguladas expresamente en esta ley o en sus normas de desarrollo, serán de aplicación las normas del procedimiento administrativo.

2. La demanda judicial contra actos dictados en aplicación del derecho sustantivo cooperativo se interpondrá ante los juzgados y tribunales mercantiles, de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial y normativa procesal aplicable.

CAPÍTULO IV

De las personas socias

Artículo 19. *Personas que pueden ser socios o socias.*

1. Pueden ser socios o socias de las cooperativas de primer grado tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, con las salvedades establecidas en el título II de la presente ley.

En las cooperativas de segundo o ulterior grado se estará a lo dispuesto en el artículo 147.

En el momento de la constitución, las cooperativas de primer grado habrán de estar integradas, al menos, por tres personas socias de la clase de la cooperativa que se constituye. Las de segundo o ulterior grado deberán contar entre sus personas socias fundadoras con dos sociedades cooperativas como mínimo.

2. Las personas socias de las cooperativas se encuadrarán en alguna de las siguientes modalidades:

a) Personas socias cooperadoras.
b) Personas socias inactivas o no usuarias y personas socias en excedencia.
c) Personas socias colaboradoras.
d) En las cooperativas mixtas, las personas socias titulares de partes sociales con voto.

3. Son personas socias cooperadoras las personas físicas o jurídicas cuya condición de persona socia está directamente relacionada con la participación efectiva en la actividad de la cooperativa, sea como trabajador o trabajadora, o como usuario o usuaria.

4. Son personas socias inactivas o no usuarias y personas socias en excedencia las así consideradas en el artículo 31 de esta ley.

5. Podrán adquirir la condición de personas socias, que se denominarán colaboradoras, aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, sin poder realizar plenamente el objeto social cooperativo, puedan colaborar en la consecución del mismo. Sus derechos y obligaciones se regularán por lo dispuesto en los estatutos, y, en lo no previsto por estos, por lo pactado entre las partes. El conjunto de estas personas socias, salvo que sean sociedades cooperativas, no podrá ser titular de más de un tercio de los votos ni en la asamblea general ni en el consejo rector.

Las personas socias colaboradoras, en función de su participación en la actividad cooperativizada, tendrán derecho a participar en los resultados de la cooperativa, si así lo prevén expresamente los estatutos o bien lo acuerda la asamblea general y el consejo rector lo formaliza de forma expresa.

Las personas socias colaboradoras tendrán la consideración de personas socias cooperadoras exclusivamente en relación con las cooperativas mixtas.

6. Son titulares de partes sociales con voto las personas socias minoritarias en las cooperativas mixtas.

7. Las administraciones públicas y sus entes instrumentales dependientes podrán ser socias cuando el objeto de la cooperativa sea prestar servicios o realizar actividades relacionadas con las encomendadas a dichas entidades, siempre que tales prestaciones no supongan ni requieran el ejercicio de autoridad pública.

Artículo 20. *Admisión.*

1. Los estatutos establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de persona socia de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

2. La aceptación o denegación de la admisión no podrán producirse por causas que supongan cualquier tipo de discriminación en relación con el objeto social.

3. La solicitud de admisión se formulará por escrito a las personas administradoras, que resolverán en un plazo no superior a sesenta días a contar desde la recepción de aquella. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa se entenderá aprobada la admisión. La decisión desfavorable a la admisión deberá ser motivada

4. Denegada la admisión, la persona solicitante podrá recurrir ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general, en el plazo de veinte días desde la notificación de la decisión denegatoria.

El recurso deberá ser resuelto por el comité de recursos en el plazo de treinta días o, en su caso, por la primera asamblea general que se celebre, mediante votación secreta. En ambos supuestos será preceptiva la audiencia previa de la persona interesada.

5. El acuerdo de admisión podrá ser recurrido ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la primera asamblea general que se celebre, a instancia del número de personas socias que fijen los estatutos, que deberán establecer el plazo para recurrir, el cual no podrá ser superior a veinte días desde la notificación del acuerdo de admisión.

La adquisición de la condición de persona socia quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si esta fuese recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general. El comité de recursos deberá resolver en el plazo de treinta días, y la asamblea general, en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta. En ambos supuestos será preceptiva la audiencia previa de la persona interesada.

Artículo 21. *Personas socias de trabajo.*

1. En las cooperativas de primer grado que no sean de trabajo asociado, y en las de segundo o ulterior grado, los estatutos podrán prever los requisitos por los cuales las personas trabajadoras podrán adquirir la cualidad de personas socias de trabajo, consistiendo su actividad cooperativa en la prestación de su trabajo personal en la cooperativa.

2. Serán de aplicación a las personas socias de trabajo las normas establecidas en esta ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las salvedades establecidas en este artículo.

3. Los estatutos deberán fijar los criterios para una participación equitativa y ponderada de las personas socias de trabajo en la cooperativa.

4. En el caso de que los estatutos prevean un periodo de prueba para las personas socias de trabajo, este no procederá si la nueva persona socia llevase en la cooperativa, como trabajadora por cuenta ajena, el tiempo que corresponda al periodo de prueba. Si procediese dicho periodo y la relación fuera resuelta por decisión unilateral de cualquiera de las partes, la relación jurídico-laboral que no se hubiese extinguido con anterioridad al periodo de prueba por transcurso de su plazo se entenderá renovada en las condiciones existentes al inicio de dicha fase de prueba.

Artículo 22. *Obligaciones de las personas socias.*

Las personas socias estarán obligadas a:

a) Asistir a las reuniones de las asambleas generales y demás órganos a las que fuesen convocadas.

b) Aceptar los cargos para las que fueran elegidas, salvo justa causa de excusa.

c) Participar en las actividades que constituyen el objeto de la cooperativa. A estos efectos, los estatutos señalarán los módulos o normas mínimas de participación. Igualmente, las personas administradoras podrán, cuando exista causa justificada, liberar de esta obligación a la persona socia en la medida que proceda.

La participación mínima o compromiso de las personas socias en las actividades de la cooperativa podrá hacerse efectiva mediante su participación directa en las actividades de la propia cooperativa o bien, siempre que así se prevea en los estatutos, en otras entidades con las que la cooperativa coopere o participe y en las que esta tenga un interés especial vinculado al objeto social. Las personas socias que participen en estas otras entidades tendrán carácter minoritario en la cooperativa de origen, salvo en situaciones de necesidad empresarial por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, o de fuerza mayor.

d) No realizar actividades competitivas con el objeto social que desarrolle la cooperativa ni colaborar con quien las realice, salvo que sean autorizadas expresamente por las personas administradoras.

e) Guardar secreto sobre actividades y datos de la cooperativa cuando su divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.

f) Desembolsar sus aportaciones al capital social en las condiciones previstas.

g) Asumir la imputación de las pérdidas en la cuantía acordada por la asamblea general.

h) Cumplir los demás deberes que resulten de las normas legales y estatutarias, así como los que deriven de acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la cooperativa.

Artículo 23. *Derechos de las personas socias.*

1. Las personas socias tendrán derecho a:

a) Elegir y ser elegidas para los cargos de los órganos de la cooperativa.

b) Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de todos los acuerdos de la asamblea general y de los demás órganos de los que formen parte.

c) Participar en todas las actividades de la cooperativa, sin discriminación.

d) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

e) La actualización y devolución, cuando proceda, de las aportaciones al capital social, así como, en su caso, percibir intereses por las mismas.

f) El retorno cooperativo, en su caso.

g) Los demás que resulten de las leyes y de los estatutos.

2. Las personas socias deberán ejercitar sus derechos de conformidad con las normas legales y estatutarias, y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la cooperativa.

Artículo 24. *Derecho de información.*

1. Las personas socias podrán ejercitar el derecho de información en los términos previstos en esta ley, en los estatutos o en los acuerdos de la asamblea general, que podrán establecer los cauces que consideren oportunos para facilitar y hacer efectivo este derecho.

2. Toda persona socia tendrá derecho a:

a) Solicitar una copia de los estatutos de la cooperativa y, en su caso, del reglamento de régimen interno.

b) Examinar el libro registro de personas socias de la cooperativa y el libro de actas de la asamblea general, y, si lo solicita, las personas administradoras deberán proporcionarle copia certificada del acta y de los acuerdos adoptados en la asamblea general, y certificación de las inscripciones en el libro registro de personas socias previa solicitud motivada.

c) Solicitar copia certificada de los acuerdos de las personas administradoras que le afecten individualmente.

d) Ser informada por las personas administradoras, y en el plazo máximo de un mes desde que lo solicite, sobre su situación económica en relación con la cooperativa.

3. Toda persona socia podrá solicitar por escrito a las personas administradoras las aclaraciones o informes que considere necesarios sobre cualquier aspecto del funcionamiento o de los resultados de la cooperativa, que deberán ser proporcionados en la primera asamblea general que se celebre pasados quince días desde la presentación del escrito.

4. Cuando en la asamblea general, de acuerdo con el orden del día, haya de deliberarse sobre las cuentas del ejercicio o cualquier propuesta económica, los documentos que reflejen las cuentas anuales, la propuesta de aplicación de resultados y, en su caso, el informe de gestión realizado por el consejo rector, y la auditoría externa de cuentas deberán estar a disposición de las personas socias en el domicilio de la cooperativa para que puedan ser examinados por los mismos durante el plazo de convocatoria. Asimismo, deberá estar a disposición de las personas socias, en su caso, el informe de la comisión de vigilancia que contempla el artículo 56.

Durante este plazo, las personas socias podrán solicitar por escrito, al menos con cinco días de antelación a la celebración de la asamblea, las explicaciones y aclaraciones referidas a aquella documentación económica para que sean contestadas en el acto de la asamblea.

5. Sin perjuicio del derecho establecido en el apartado anterior, las personas socias que representen al menos el diez por ciento del total de los votos sociales podrán solicitar por escrito, en todo momento, la información que consideren necesaria. Las personas administradoras deberán proporcionar por escrito la información solicitada, en un plazo no superior a treinta días.

6. En todo caso, las personas administradoras deberán informar a las personas socias o a los órganos que las representen, trimestralmente, al menos, y por el cauce que estimen conveniente, de las principales variables socioeconómicas de la cooperativa.

Artículo 25. *Límites y garantías del derecho de información.*

1. Las personas administradoras solo podrán denegar, motivadamente, la información cuando la solicitud resulte temeraria u obstruccionista, o el proporcionarla ponga en grave peligro los intereses legítimos de la cooperativa. No obstante, no procederá esta excepción cuando la información denegada haya de proporcionarse en el acto de la asamblea general y la solicitud de información sea apoyada por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea como consecuencia del recurso que las personas socias solicitantes de la información hayan interpuesto.

En todo caso, la negativa de las personas administradoras podrá ser impugnada por las personas solicitantes, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 51 de esta ley, quienes, además, respecto a los supuestos del apartado 2 de este artículo, podrán acudir al procedimiento previsto en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Los estatutos, para evitar arbitrariedades y perjuicios tanto en la solicitud como en la aportación o la denegación de información, podrán establecer un sistema de garantías que tenga en cuenta las particularidades de la cooperativa y la efectiva situación de la persona socia tanto en la actividad cooperativa como en sus derechos y obligaciones.

Artículo 26. *Baja voluntaria.*

1. La persona socia podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en todo momento, mediante preaviso por escrito a las personas administradoras en el plazo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a tres meses para las personas físicas y a un año para las personas jurídicas.

2. La pertenencia de la persona socia a la cooperativa tendrá carácter indefinido.

No obstante, si lo prevén los estatutos y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada. Los derechos y obligaciones propios de tales vínculos serán equivalentes a los de las demás personas socias y serán regulados en los estatutos. El conjunto de estas personas socias no podrá ser superior a la quinta parte de las personas socias de carácter indefinido de la clase de que se trate ni de los votos de estas últimas en la asamblea general, salvo en las cooperativas de trabajo asociado o en las que, siendo de otra clase, tengan personas socias de trabajo, que podrán superar dichas proporciones siempre que el número de horas/año de trabajo realizadas en conjunto por las personas socias de duración determinada y las personas trabajadoras por cuenta ajena no llegue al cincuenta por ciento del total de horas/año realizadas por las personas socias trabajadoras o de trabajo de carácter indefinido.

Las personas socias trabajadoras o de trabajo titulares de contratos societarios de duración determinada que acumulen un periodo de tres años en esa situación tendrán la opción de adquirir la condición de persona socia de duración indefinida, y si dicho periodo alcanza cinco años, la adquirirán en todo caso, para lo que deberán cumplir los demás requisitos estatutariamente establecidos para las personas socias de duración indefinida.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 de este artículo, los estatutos pueden exigir la permanencia de las personas socias hasta el final del ejercicio económico o por un tiempo mínimo que no podrá ser superior a cinco años.

4. El incumplimiento del plazo de preaviso, así como las bajas que dentro de los plazos mínimos de permanencia se produjeran, tendrán la consideración de bajas no justificadas, salvo que las personas administradoras de la cooperativa, atendiendo a las circunstancias del caso, acordaran lo contrario. Todo ello sin perjuicio de que pueda exigirse a la persona

socia, además, el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

5. Además de lo establecido en el apartado anterior, se considerará que la baja voluntaria es no justificada:

a) Cuando la persona socia vaya a realizar actividades competitivas con las de la cooperativa.

b) En los demás supuestos previstos en los estatutos.

6. La calificación de la baja como justificada o injustificada será competencia de las personas administradoras, que deberán formalizarla en un plazo máximo de tres meses a contar desde la notificación del preaviso a que hace referencia el apartado 1 de este artículo. La calificación se notificará por escrito a la persona socia interesada. Transcurrido dicho plazo sin que las personas administradoras la hubieran notificado, la baja se considerará justificada.

7. Cuando se produzca la prórroga de la actividad de la cooperativa, su fusión o escisión, el cambio de clase o la alteración sustancial del objeto social de aquella, o la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital, se considerará justificada la baja de cualquier persona socia que haya votado en contra del acuerdo correspondiente o que, no habiendo asistido a la asamblea general en la que se adoptó dicho acuerdo, exprese su disconformidad con el mismo. En el caso de transformación se estará a lo previsto en el artículo 89.

Artículo 27. *Baja obligatoria.*

1. Causarán baja obligatoria las personas socias que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta ley o los estatutos de la cooperativa.

2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia de la persona interesada, por las personas administradoras, de oficio, a petición de cualquier otra persona socia o de la propia persona afectada, en el plazo y con los efectos previstos en el artículo 26.6 de esta ley.

3. El acuerdo de las personas administradoras será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o haya transcurrido el plazo previsto en estatutos para recurrir ante los mismos. No obstante, el acuerdo podrá establecer con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones de la persona socia hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. La persona socia conservará su derecho de voto en la asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

4. La baja obligatoria tendrá la consideración de justificada cuando la pérdida de los requisitos para ser persona socia no sea consecuencia de la voluntad de la persona socia de incumplir sus obligaciones con la cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria.

Será de aplicación a la baja obligatoria no justificada lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo precedente.

5. La persona socia disconforme con la decisión de las personas administradoras sobre la calificación o efectos tanto de su baja voluntaria como de la obligatoria podrá recurrir; siendo de aplicación al efecto lo establecido en los apartados 2 y 4 del artículo siguiente.

Artículo 28. *Expulsión.*

1. La expulsión de las personas socias solo podrá ser acordada por las personas administradoras por falta muy grave tipificada en los estatutos, mediante expediente instruido al efecto y con audiencia de la persona interesada.

2. Contra el acuerdo de expulsión, la persona socia podrá recurrir, en el plazo de treinta días desde la notificación del mismo, ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general.

El recurso ante el comité de recursos deberá ser resuelto, con audiencia de la persona interesada, en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de su presentación. Transcurrido dicho plazo sin haber sido resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El recurso ante la asamblea general deberá incluirse como punto del orden del día de la primera que se convoque y se resolverá por votación secreta, previa audiencia de la propia persona interesada.

3. El acuerdo de expulsión será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos.

4. El acuerdo de expulsión, una vez ratificado por el comité de recursos o la asamblea general, podrá ser impugnado, en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 41.

Artículo 29. *Normas de disciplina social.*

1. Los estatutos de cada cooperativa fijarán las normas de disciplina social. Las personas socias solo pueden ser sancionadas en virtud de infracciones previamente tipificadas en los estatutos. Las sanciones que pueden ser impuestas a las personas socias por cada clase de falta serán igualmente fijadas en los estatutos y podrán consistir en amonestación, económicas, de suspensión de derechos sociales, o de expulsión.

2. Las infracciones leves prescriben al mes; las graves, a los dos meses, y las muy graves, a los tres meses.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, de un procedimiento de naturaleza sancionadora, y se reiniciará el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado, por causa no imputable a la persona presuntamente responsable, sin dictar ni notificar resolución alguna, durante más de cuatro meses.

3. Los estatutos fijarán los procedimientos sancionadores y los recursos que correspondan, respetando en cualquier caso las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable de las personas administradoras.

b) Es preceptiva la audiencia previa de la persona interesada.

c) Las sanciones por faltas graves o muy graves son recurribles ante el comité de recursos o, si no lo hubiere, ante la asamblea general en el plazo de treinta días desde la notificación de la sanción.

d) El acuerdo de sanción puede ser impugnado según el trámite procesal establecido en el artículo 52. En su caso, la ratificación por el comité de recursos o por la asamblea general puede ser impugnada en el plazo de un mes desde la notificación, por el trámite procesal de impugnación establecido en el artículo 41.

4. El alcance de la suspensión de los derechos de la persona socia vendrá determinado necesariamente por los estatutos sociales.

Artículo 30. *Suspensión o baja obligatoria de la persona socia trabajadora o de trabajo por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor.*

1. Cuando se produzcan causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor que así lo hagan necesario, se podrá suspender temporalmente la obligación y el derecho de la persona socia trabajadora o de trabajo a prestar su trabajo, con pérdida de los derechos y obligaciones económicos de dicha prestación, conservando el resto de sus derechos y obligaciones de persona socia.

Para ello, la asamblea general o, en su caso, el consejo rector si así lo establecen los estatutos, deberá declarar la necesidad de que, por alguna de las mencionadas causas, pasen a la situación de suspensión la totalidad o parte de las personas socias trabajadoras o de trabajo que integran la cooperativa, así como el tiempo que ha de durar la suspensión, y designar, justificadamente, las concretas personas socias trabajadoras o de trabajo que han de quedar en situación de suspensión.

Al cesar las causas de suspensión, la persona socia trabajadora o de trabajo recobrará plenamente sus derechos y obligaciones.

2. Cuando por gravedad de las causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor que concurran sea necesario, para mantener la viabilidad económica de la cooperativa, reducir con carácter definitivo el número global de puestos de trabajo o el de determinados colectivos o grupos profesionales, la asamblea general o, en su caso, el consejo rector si así lo establecen los estatutos, deberá determinar el número e identidad de las personas socias trabajadoras o de trabajo que habrán de causar baja en la cooperativa. La baja, en estos casos, tendrá consideración de obligatoria justificada, y las personas socias cesantes tendrán derecho a la devolución inmediata de sus aportaciones voluntarias al capital social y a la devolución en el plazo de hasta dos años de sus aportaciones obligatorias periodificadas de forma mensual, y conservarán un derecho preferente al reingreso, si se crean nuevos puestos de trabajo de contenido similar al que ocupaban, en los dos años siguientes a la baja. No obstante, cuando la cooperativa tenga disponibilidad de recursos económicos objetivables, la devolución de las aportaciones obligatorias deberá realizarse en el ejercicio económico en curso.

En caso de que las personas socias cesantes sean titulares de aportaciones previstas en el artículo 60.1.b y la cooperativa no acuerde su devolución inmediata, las personas socias que permanezcan en la cooperativa deberán adquirir estas aportaciones inmediatamente en los términos que acuerde la asamblea general.

Artículo 31. *Personas socias inactivas o no usuarias y personas socias en excedencia.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán prever que las personas socias que, por cualquier causa justificada, y con la antigüedad mínima que aquellos establezcan, dejen de utilizar los servicios prestados por la misma o de realizar la actividad cooperativa puedan ser autorizadas para mantener su cualidad de personas socias pasando a la condición de persona socia inactiva o no usuaria.

2. Tales personas socias tendrán los derechos y obligaciones que resulten de lo establecido en los estatutos, si bien el conjunto de sus votos no podrá ser superior a la quinta parte del total de votos sociales.

3. Si la inactividad estuviera provocada por la jubilación de la persona socia, el interés abonable a su aportación al capital social podrá ser superior al de las personas socias en activo, respetando el límite señalado en el artículo 63.

4. Los estatutos podrán regular, estableciendo sus derechos y obligaciones, la situación de la persona socia en excedencia que ha dejado de realizar temporalmente la actividad.

CAPÍTULO V

Los órganos de la cooperativa

Artículo 32. *Clases de órganos.*

1. Son órganos necesarios en la cooperativa:

a) La asamblea general.
b) El órgano de administración.

2. Los estatutos podrán regular la creación y funcionamiento de la comisión de vigilancia, el consejo social y el comité de recursos en los términos previstos en esta ley, sin perjuicio de establecer otros, que en ningún caso desempeñarán funciones y competencias atribuidas a los citados órganos sociales. También podrán posibilitar la asistencia de sus miembros a dichos órganos por medios telemáticos en los términos de los párrafos segundo y tercero del número 2 del artículo 48.

3. Los órganos de la cooperativa se regirán por lo dispuesto en esta ley, complementada por los estatutos sociales, así como por el reglamento interno o cualquier acuerdo válidamente adoptado que se apruebe con el fin de organizar adecuadamente su funcionamiento.

4. Las sociedades cooperativas y sus estructuras asociativas procurarán la presencia equilibrada de las personas socias en los órganos de que dispongan.

Artículo 32 bis. *Planes de igualdad cooperativos.*

1. Todas las cooperativas están obligadas a respetar la igualdad de trato y de oportunidades, y, con esta finalidad, deberán adoptar medidas dirigidas a evitar cualquier tipo de discriminación de mujeres y hombres y a promover condiciones de trabajo que eviten el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, para lo que arbitrarán procedimientos específicos para su prevención y para dar cauce a las denuncias o reclamaciones que puedan formular quienes hayan sido objeto de la discriminación o el acoso.

2. En las cooperativas de trabajo asociado reguladas en el artículo 103 y en otras cooperativas con socios y socias de trabajo que cuenten con 50 o más personas socias trabajadoras, las medidas de igualdad deberán dirigirse a la elaboración y aplicación de un plan de igualdad cooperativo, que deberá incluir un diagnóstico de situación y que ha de extenderse a todos los puestos y centros de trabajo de la cooperativa o grupo cooperativo. El alcance y contenido de los planes de igualdad cooperativos se desarrollarán reglamentariamente.

El plan de igualdad cooperativo será voluntario para las demás sociedades cooperativas.

3. Los planes de igualdad cooperativos serán objeto de inscripción obligatoria en registro público. A tal efecto, se crea el registro de planes de igualdad cooperativos, a fin de que sean depositados y registrados en él los planes de igualdad cooperativos. Su funcionamiento y regulación se desarrollarán reglamentariamente.

Sección 1.ª De la asamblea general

Artículo 33. *La asamblea general. Concepto y competencias.*

1. La asamblea general de la cooperativa es la reunión de las personas socias, constituida para deliberar y tomar acuerdos en las materias propias de su competencia.

2. Los acuerdos de la asamblea general obligan a todas las personas socias.

3. Corresponde en exclusiva a la asamblea general la adopción de los siguientes acuerdos:

a) Nombramiento y revocación, por votación secreta, de las personas administradoras, de las personas miembros de la comisión de vigilancia y de las liquidadoras o liquidadores, así como, en su caso, de quienes sean miembros del comité de recursos y del consejo social. Y el ejercicio de la acción de responsabilidad contra las mismas.

b) Nombramiento y revocación, que solo cabrá cuando exista justa causa, de las personas auditoras de cuentas.

c) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

d) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, del interés que devengarán las aportaciones a capital y de las cuotas de ingreso o periódicas.

e) Emisión de obligaciones, de títulos participativos y de participaciones especiales, u otras formas de financiación previstas en el artículo 68, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 62.2.

f) Modificación de los estatutos sociales.

g) Constitución de cooperativas de segundo o ulterior grado, grupos cooperativos y entidades similares, así como adhesión y separación de las mismas.

h) Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad.

i) Toda decisión que suponga, según los estatutos, una modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa.

j) Aprobación o modificación del reglamento interno de la cooperativa.

k) Todos los demás acuerdos en que así lo establezca la ley.

4. Asimismo, podrá debatir la asamblea sobre cuantos asuntos sean de interés para la cooperativa, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que esta ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

5. La competencia de la asamblea general sobre los actos en que su acuerdo es preceptivo en virtud de norma legal tiene carácter indelegable, salvo lo previsto para los procesos de integración cooperativa, señalado en el apartado 3.g del presente artículo.

Artículo 34. *Clases de asambleas generales.*

Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias. La asamblea general ordinaria tiene por objeto principal el examen de la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y, en su caso, resolver sobre la distribución de los excedentes o la imputación de las pérdidas. Podrá, asimismo, incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la asamblea. Todas las demás asambleas tienen el carácter de extraordinarias.

Artículo 35. *Convocatoria.*

1. La asamblea general será convocada por las personas administradoras.

2. La asamblea general ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio social. Si transcurre dicho plazo sin que se haya celebrado ni convocado, cualquier persona socia podrá requerir, notarialmente o por otro medio fehaciente, a las personas administradoras para que procedan a convocarla. Si estas no la convocan en el plazo de quince días, a contar desde la recepción del requerimiento, cualquier persona socia la podrá solicitar al juzgado de lo mercantil del domicilio social, que deberá convocar la asamblea, y designar a quien haya de presidirla. Esta asamblea general, aun convocada fuera de plazo, no perderá su condición de ordinaria.

3. La asamblea general extraordinaria se reunirá, en cualquier momento, por iniciativa propia de las personas administradoras, a petición de la comisión de vigilancia, o a petición de personas socias que representen al menos el veinte por ciento del total de votos, efectuada por medio de un requerimiento fehaciente a las personas administradoras que incluya un orden del día con los asuntos y propuestas a debate. Si la asamblea general no fuera convocada en el plazo de treinta días a contar desde la recepción de la solicitud, se podrá solicitar convocatoria judicial, conforme a lo previsto en el número anterior.

4. Las personas socias que representen más del diez por ciento del total de votos podrán solicitar, en escrito dirigido a las personas administradoras y en los cinco días siguientes al anuncio de convocatoria, la introducción de uno o más asuntos en el orden del día. Las personas administradoras deberán incluirlos, publicando el nuevo orden del día con, al menos, la publicidad exigida legalmente y con una antelación mínima de cuatro días a la fecha de celebración de la asamblea, que en ningún caso podrá posponerse.

5. La asamblea general se convocará siempre mediante anuncio expuesto públicamente de forma destacada en el domicilio social y en cada uno de los demás centros en que la cooperativa desarrolle su actividad, así como mediante cualquier procedimiento de comunicación individual y escrito previsto, en su caso, en los estatutos.

Cuando la cooperativa tenga más de quinientas personas socias, o si así lo exigen los estatutos, la convocatoria se anunciará también en uno de los periódicos, escritos o digitales, de gran circulación en el territorio histórico del domicilio social.

Si la cooperativa tiene una página web corporativa, la asamblea general será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad, siempre que la creación de dicha página se hubiera acordado por la asamblea general y el acuerdo de dicha creación se hubiera hecho constar en la hoja abierta para la cooperativa en el Registro de Cooperativas de Euskadi. En este supuesto, no será de aplicación la obligación establecida en el párrafo anterior.

Los estatutos podrán establecer mecanismos adicionales de publicidad a los previstos en la ley, de modo que se garantice la comunicación de la convocatoria a todas las personas socias, e imponer a la sociedad la gestión telemática de un sistema de alerta a las personas socias de los anuncios de convocatoria insertados en la web de la sociedad.

6. La convocatoria se hará pública con una antelación mínima de diez días y máxima de sesenta días a la fecha en que haya de celebrarse.

7. La convocatoria indicará, al menos, la fecha, la hora y el lugar de la reunión, en primera y segunda convocatoria –entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora–, y expresará con claridad, precisión y suficiente detalle los asuntos que componen el orden del día.

Además, en el anuncio de la convocatoria se hará constar el derecho de todas las personas socias a examinar en el domicilio social, y en la intranet de la sociedad si la hubiese, la documentación correspondiente a los puntos del orden del día.

8. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores del presente artículo, será válida la reunión sin necesidad de convocatoria siempre que, estando presentes o representadas todas las personas socias, decidan por unanimidad constituirse en asamblea general universal, aprobando y firmando todas el orden del día y la lista de asistentes, sin que sea necesaria la permanencia de la totalidad de las personas socias con posterioridad.

Artículo 36. *Funcionamiento.*

1. La asamblea general, salvo que tenga el carácter de universal, se celebrará de forma presencial en la localidad donde radique el domicilio social. Los estatutos, en los casos en que exista causa que lo justifique, podrán fijar con carácter general otros lugares de reunión, o los criterios a seguir por las personas administradoras para la determinación del lugar de celebración de la misma.

Además, los estatutos podrán prever la celebración de asambleas generales, total o parcialmente, telemáticas o por cualquier otro sistema similar que la tecnología permita.

El órgano de administración establecerá el sistema para hacer efectiva la asistencia no presencial y garantizará:

a) Que todas las personas que deban ser convocadas tengan posibilidad de acceso.

b) La verificación de la identidad de la persona socia.

c) El ejercicio del derecho de voto y, cuando esté previsto, su confidencialidad.

d) Que la comunicación sea bidireccional y simultánea de la imagen y el sonido, así como la interacción visual, auditiva y verbal.

e) Que las personas socias que así lo expresen puedan participar en la asamblea de forma presencial.

El secretario o secretaria que lo sea de la asamblea dejará constancia expresa en el acta de la misma, del sistema de acceso a la asamblea de cada persona socia, así como de su identidad y del medio utilizado para la manifestación de su voluntad, junto con el resto de condiciones exigidas para la adopción válida de los acuerdos.

2. La asamblea general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados la mayoría de votos, y en segunda convocatoria, cuando estén presentes o representados al menos personas socias que ostenten el diez por ciento de los votos o cien votos. Salvo previsión estatutaria en contra, basta alcanzar dicho quorum al inicio de la sesión. No obstante, los estatutos de las cooperativas de consumo, enseñanza, y agrarias y alimentarias, exclusivamente, podrán prever una tercera convocatoria por la que la asamblea general podrá celebrarse cualquiera que sea el número de votos presentes o representados, si bien deberá mediar al menos, entre la segunda y tercera convocatoria, el intervalo que se fije en los estatutos sociales.

3. Tendrán derecho de asistencia las personas socias que lo sean a la fecha en la que se acordó la convocatoria de la asamblea general.

4. Salvo que los estatutos exijan su asistencia personal, las personas socias podrán hacerse representar por otras personas socias mediante autorización por escrito con carácter especial para cada asamblea. En el caso de asamblea universal, el escrito en que se acredite la representación deberá contener el orden del día previsto.

Ninguna persona socia podrá ostentar más de dos representaciones, además de la suya. La representación es revocable. La asistencia personal a la asamblea general de la persona representada tendrá valor de revocación.

5. Si los estatutos lo prevén, en las cooperativas de consumo, de viviendas, enseñanza, agrarias y alimentarias, y en cualesquiera otras dirigidas a la satisfacción de necesidades familiares, las personas socias podrán hacerse representar en la asamblea general por su cónyuge u otro familiar, hasta el grado de parentesco que admitan los estatutos, o tutor o tutora legal con plena capacidad de obrar. También determinarán si se exigirá poder especial para cada sesión asamblearia o si el escrito de representación tendrá validez durante el periodo que aquellos señalen.

6. Presidirá la asamblea general la persona designada por los estatutos. En su defecto, quien presida el órgano de administración. Y, a falta de esta, la persona socia que elija la asamblea. Corresponde a la presidenta o presidente dirigir las deliberaciones, mantener el orden en el desarrollo de la asamblea y velar por el cumplimiento de las formalidades legales.

7. La presidenta o presidente estará asistido por una secretaria o secretario designado también por los estatutos o por las personas socias asistentes a la asamblea.

8. La votación será secreta en los supuestos previstos en esta ley o en los estatutos, y, en todo caso, a solicitud de personas socias que representen el diez por ciento de las personas socias presentes y representadas.

9. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo que esta ley expresamente autorice su adopción.

10. Las personas administradoras deberán asistir a las asambleas generales. Los estatutos podrán autorizar u ordenar la asistencia de directoras, directores, gerentes, técnicas, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales. La asamblea general podrá autorizar la presencia de cualquier otra persona.

Artículo 37. *Derecho de voto.*

1. En las cooperativas cada persona socia tendrá un voto.

2. No obstante, en las cooperativas de primer grado los estatutos pueden prever que el derecho de voto de las personas jurídicas socias que sean cooperativas, sociedades controladas por estas y entidades públicas sea proporcional a la actividad cooperativa con la sociedad o a las prestaciones complementarias a esta actividad en el marco de la intercooperación.

En este supuesto los estatutos deberán fijar con claridad los criterios de proporcionalidad del derecho de voto.

El número de votos de una persona socia que no sea una sociedad cooperativa no podrá ser superior al tercio de los votos totales de la cooperativa.

3. En las cooperativas de segundo o ulterior grado se estará a lo previsto en el artículo 149.

En las de crédito se aplicará lo establecido en la normativa especial aplicable a estas entidades.

4. El número total de votos de las personas socias colaboradoras, las inactivas o no usuarias, las personas socias en excedencia y las de vínculo de duración determinada no podrá alcanzar, en ningún caso, la mitad de los votos totales de la cooperativa.

5. Los estatutos deberán establecer los supuestos en los que, por conflicto de intereses, la persona socia deba abstenerse de votar.

6. Los estatutos podrán establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos para efectuar las votaciones mediante procedimientos telemáticos, que, en su caso, deben garantizar la confidencialidad del voto.

Artículo 38. *Régimen de mayorías.*

1. Los acuerdos de la asamblea general se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente emitidos. A estos efectos, no se computarán los votos en blanco ni las abstenciones. Se exceptuarán los supuestos en que esta ley o los estatutos establezcan una mayoría reforzada.

2. Será necesaria mayoría de dos tercios de los votos válidamente emitidos por las personas socias presentes o representadas para acordar la transformación, la fusión, la escisión y la disolución de la cooperativa, siempre que el número de votos presentes y representados sea inferior al setenta y cinco por ciento del total de votos de la cooperativa.

Artículo 39. *Acta de asamblea general.*

1. Los acuerdos de la asamblea general se consignarán en acta, que redactará el secretario o secretaria, y transcribirá en el libro de actas, con expresión de las siguientes circunstancias:

a) Fecha y lugar de la reunión.

b) Fecha y modo en que se hubiera efectuado la convocatoria, salvo que se trate de asamblea universal.

c) Texto íntegro de la convocatoria.

d) El número de personas socias concurrentes, indicando cuántas lo hacen personalmente y cuántas asisten por representación, y si se celebra la asamblea en primera, segunda o tercera convocatoria.

e) Un resumen de los asuntos debatidos y de las intervenciones de las que se haya solicitado constancia.

f) El contenido de los acuerdos adoptados.

g) El resultado de las votaciones, expresando las mayorías con que se hubiera adoptado cada uno de los acuerdos. Siempre que lo solicite quien haya votado en contra, se hará constar su oposición a los acuerdos.

h) La aprobación del acta, cuando se hubiera producido al finalizar la reunión.

2. La lista de personas asistentes figurará al comienzo de la propia acta o se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el secretario o secretaria con el visto bueno del presidente o presidenta. La lista de personas asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático, con los requisitos establecidos en el reglamento del registro mercantil para las sociedades de esta naturaleza.

3. El acta podrá ser aprobada por la propia asamblea a continuación de haberse celebrado esta o, en su defecto y necesariamente, dentro del plazo de quince días, por el presidente o presidenta y dos personas socias, designadas por la asamblea, quienes la firmarán, además del secretario o secretaria.

4. Cualquier persona asistente a la asamblea tendrá derecho a solicitar certificaciones del texto íntegro del acta o de los acuerdos adoptados, que serán expedidas por quien sea secretario o secretaria a la fecha de la expedición, con el visto bueno del presidente o presidenta o, en su caso, por el administrador o administradora única.

5. Los acuerdos producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido adoptados.

6. Los acuerdos inscribibles deberán presentarse en el Registro de Cooperativas de Euskadi dentro de los treinta días siguientes al de la aprobación del acta.

Artículo 40. *Asamblea de delegadas y delegados.*

1. Los estatutos podrán establecer que la asamblea general se constituya como asamblea de delegadas o delegados de las personas socias, elegidas o elegidos en juntas preparatorias, en los casos en que la cooperativa tenga más de quinientas personas socias o concurran circunstancias que dificulten de forma grave y permanente la presencia de todas las personas socias en la asamblea general.

2. Los estatutos deberán regular expresamente los criterios de adscripción de las personas socias a cada junta preparatoria, el régimen de convocatoria y constitución de estas, las normas para la elección de delegadas o delegados, que deberán ser siempre personas socias, el número de votos que podrá ostentar cada delegada o delegado en la asamblea y el carácter y duración del mandato que se les confiera.

3. Para regular el número de delegadas o delegados a elegir por cada junta preparatoria y el número de votos que ostenten en la asamblea general, los estatutos deberán atenerse necesariamente a criterios de proporcionalidad.

4. En lo no previsto en el presente artículo y en los estatutos sobre las juntas preparatorias, se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la asamblea general.

Artículo 41. *Impugnación de acuerdos de la asamblea general.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la asamblea general que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o lesionen, en beneficio de una o varias personas socias o de terceras personas no socias, los intereses de la cooperativa.

2. No procederá la impugnación de un acuerdo que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro en los términos de la Ley de Sociedades de Capital ni en los demás supuestos que dicha norma prevé. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación,

el juzgado de lo mercantil otorgará un plazo razonable para que aquella pueda ser subsanada.

3. La acción de impugnación podrá ser ejercitada por todas las personas socias, las personas administradoras, las personas miembros de la comisión de vigilancia y cualquier persona tercera no socia con interés legítimo, y caducará en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos que, por su causa o contenido, resulten contrarios al orden público.

4. El plazo de caducidad para el ejercicio de la acción de impugnación prevista en el apartado anterior de este artículo se computará desde la fecha de adopción del acuerdo o, si fuera inscribible, desde la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

5. Con carácter general el procedimiento de impugnación se acomodará a las normas establecidas en la Ley de Sociedades de Capital, con la salvedad de que para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado se exigirá que quien demande sea la Comisión de Vigilancia o personas socias que representen al menos un 10 % del número de votos en cooperativas de más de 50 personas socias, un 15 % en las cooperativas de entre 10 y 50 personas socias y el 20 % en cooperativas de menos de 10 personas socias.

6. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todas las personas socias, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceras personas no socias de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas de Euskadi, la sentencia determinará su cancelación.

Sección 2.ª De la administración y representación de la cooperativa

Artículo 42. *Las personas administradoras. Naturaleza y competencias.*

1. Las personas administradoras son el órgano al que corresponde en exclusiva la gestión y representación de la cooperativa, y ejercen además todas las facultades que no estén expresamente reservadas por la ley o los estatutos a otros órganos sociales.

2. Los estatutos deberán determinar el modo en que se ejerza la representación atribuida a las personas administradoras, que se extenderá, en juicio o fuera de él, a todos los actos comprendidos en el objeto social. Cualquier limitación estatutaria de las facultades representativas de las personas administradoras será ineficaz frente a terceras personas no socias. La cooperativa quedará obligada frente a terceras personas no socias que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aunque se desprenda de los estatutos que el acto no está comprendido en el objeto social.

Artículo 43. *Elección de las personas administradoras.*

1. Las personas administradoras se configuran como un órgano colegiado con el nombre de consejo rector. No obstante, cuando el número de personas socias de la cooperativa no sea superior a diez, los estatutos podrán prever la existencia de administrador o administradora única.

Los estatutos fijarán el número de personas administradoras o, al menos, su número máximo y mínimo, en cuyo caso será la asamblea general la que lo precise.

2. El administrador o administradora única deberá ser persona socia cooperadora. En el consejo rector, una tercera parte de sus miembros podrá ser elegida entre personas no socias, salvo prohibición expresa de los estatutos.

3. Las personas administradoras serán elegidas por la asamblea general, por el mayor número de votos válidamente emitidos en votación secreta.

Cuando en el consejo rector de la cooperativa se hayan establecido reservas de puestos conforme a lo previsto en el artículo 47.6, salvo disposición contraria de los estatutos, cada colectivo de personas socias afectado tendrá derecho a elegir directamente en la asamblea el número de consejeros o consejeras que le corresponda, sin intervenir en la elección de las restantes personas miembros del consejo.

4. En caso de ser designada administradora una persona jurídica, esta deberá nombrar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

5. El nombramiento de las personas administradoras surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi dentro de los 30 días siguientes a la fecha de aquella.

6. El órgano de administración podrá conferir y revocar apoderamientos generales a una o varias personas responsables de la dirección o gerencia, cuyas facultades serán las otorgadas en la escritura de poder, que solo podrá referirse al tráfico ordinario de la cooperativa. Tanto el nombramiento como el apoderamiento y su revocación deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Euskadi. El órgano de administración también podrá conferir apoderamientos singulares a cualquier persona.

7. Si durante el plazo para el que fueron elegidas consejeras o consejeros se produjesen vacantes en número minoritario, sin que existieran suplentes, el consejo rector podrá designar entre las personas socias la persona que haya de ocupar la vacante hasta que se reúna la primera asamblea general.

Artículo 44. *Incapacidad y prohibiciones.*

1. No podrán ser administradoras las siguientes personas:

a) Las menores de edad no emancipadas, las judicialmente incapacitadas, las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal, mientras no haya concluido el periodo de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, y las condenadas por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia, o por cualquier clase de falsedad, así como aquellas que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio.

b) El personal funcionario o al servicio de la Administración pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de las sociedades de que se trate, los jueces, juezas, magistrados o magistradas y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.

c) Las que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas a las de la cooperativa, o que bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la misma, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49.4 de esta ley.

d) Las que sean miembros de la comisión de vigilancia y del comité de recursos, y las personas directoras gerentes.

e) Las incursas en los supuestos estatutariamente previstos.

2. El administrador o administradora que estuviese incurso en cualquiera de las incapacidades o prohibiciones de este artículo deberá dimitir inmediatamente. No obstante, podrá ser suspendido temporalmente en el ejercicio de su cargo, hasta la celebración de la siguiente asamblea general, por la comisión de vigilancia, y si no la hubiera por el consejo rector. La asamblea general, siempre que se haya producido la suspensión cautelar o a petición de cualquier persona socia, procederá a la destitución del administrador o administradora, a excepción del caso previsto en el apartado c), en que la asamblea general decidirá libremente su cese o continuidad.

Artículo 45. *Remuneración.*

1. El cargo de administrador o administradora será gratuito. No obstante, será remunerado siempre que así se autorice expresamente en los estatutos, que establecerán, además, los criterios para la fijación de las remuneraciones a las personas administradoras. Corresponderá a la asamblea general fijar el importe anual de la remuneración.

En todo caso, la remuneración deberá guardar una proporción razonable con la importancia de la cooperativa, con la situación económica que tuviera en cada momento y, sobre todo, con las prestaciones efectivas realizadas por las personas administradoras en el desempeño del cargo.

Todo ello deberá figurar en la memoria anual.

2. En cualquier caso, serán resarcidas de los gastos que el cargo les origine.

Artículo 46. *Duración y cese.*

1. Las personas administradoras serán elegidas por un periodo que fijarán los estatutos –entre dos y cinco años–. Podrán ser reelegidas –por iguales plazos–, salvo que los estatutos establezcan lo contrario. Transcurrido el plazo para el que fueron nombradas, las personas administradoras continuarán provisionalmente en su cargo hasta que se celebre la próxima asamblea general.

2. La asamblea general podrá, sin necesidad de su constancia en el orden del día, decidir la destitución de las personas administradoras. Cuando no figure en el orden del día, deberán votar a favor de la destitución las dos terceras partes de los votos presentes y representados.

3. Cuando algún administrador o administradora sea destituida, se procederá en la misma sesión a la elección de nuevas personas administradoras por la asamblea general, aunque no figure en el orden del día.

4. El cese por cualquier causa de las personas administradoras solo surtirá efectos frente a terceras personas no socias desde su inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

Artículo 47. *Composición y renovación del consejo rector.*

1. Los estatutos establecerán la composición del consejo rector, cuyo número de miembros no podrá ser inferior a tres. Si estableciesen la existencia de suplentes para sustituir a las personas miembros titulares en caso de vacante definitiva, determinarán su número y el sistema de elección y sustitución.

2. Salvo que los estatutos prevean su elección por la asamblea general, el consejo rector elegirá entre sus miembros los cargos de presidente o presidenta y secretario o secretaria. También podrán prever los estatutos que la figura del secretario o secretaria no ostente la condición de persona socia o consejera de la cooperativa.

3. La renuncia de un consejero o consejera deberá ser motivada y comunicada por escrito al consejo rector, el cual deberá determinar si la causa alegada para renunciar es justificada o no y comunicarla por escrito al interesado.

La calificación de la renuncia podrá ser recurrida ante la asamblea general o comité de recursos en las mismas condiciones y plazos que las establecidas para la baja obligatoria.

La fecha de efectos de la renuncia será la que fije en su notificación el consejero o consejera renunciante, que, en ningún caso, podrá ser de fecha anterior a la de notificación.

En el caso de que la cooperativa considerara no justificada la renuncia, podrá exigirse, en su caso, al administrador o administradora la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

4. El consejo rector se renovará parcialmente, salvo que los estatutos establezcan la renovación simultánea.

5. Las consejeras o consejeros podrán ser reelegidos indefinidamente, salvo que los estatutos establezcan lo contrario.

6. Los estatutos podrán prever que la composición del consejo rector refleje, entre otras circunstancias, su distinta implantación geográfica, las diversas actividades desarrolladas por la cooperativa, las diferentes clases de personas socias y la proporción existente entre ellas, estableciendo las correspondientes reservas de puestos y una representación equilibrada de mujeres y hombres.

Artículo 48. *Funcionamiento del consejo rector.*

1. Los estatutos regularán el funcionamiento interno del consejo rector. En lo no previsto por estos, el consejo rector podrá regular su propio funcionamiento.

2. El consejo rector, que será convocado por el presidente o presidenta, quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia a las reuniones del consejo será personal e indelegable.

Los estatutos podrán posibilitar la asistencia personal de los consejeros, en los términos que la regulen, a través de videoconferencia u otro sistema similar que permita la comunicación bidireccional y simultánea de la imagen y el sonido y la interacción visual, auditiva y verbal.

El secretario o secretaria dejará constancia expresa en el acta de la identidad de los consejeras y consejeros y del medio utilizado para su asistencia, junto con el resto de condiciones exigidas para la adopción válida de los acuerdos.

3. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de votos de las personas asistentes, salvo que la ley o los estatutos dispongan otra cosa, y cada consejero o consejera tendrá un voto. A estos efectos, no se computarán los votos en blanco ni las abstenciones.

El consejo rector necesitará el voto favorable de al menos dos tercios de los votos emitidos de conformidad con el párrafo anterior, para adoptar los siguientes acuerdos:

a) Cierre o traslado de un centro principal de actividad o de una parte significativa del mismo.

b) Restricción, ampliación o modificación sustanciales de la actividad de la cooperativa.

c) Cambios de trascendencia en la organización de la cooperativa.

d) Establecimiento o extinción de vínculos con otras entidades, cooperativas o no, que supongan una relación de colaboración permanente y valiosa para la cooperativa.

e) Cuando así lo establezca la ley.

El voto del presidente o presidenta dirimirá los empates.

4. Los acuerdos del consejo serán llevados a un libro de actas. El acta de la reunión, firmada por el presidente o presidenta y el secretario o secretaria, recogerá los debates, en forma sucinta, el texto de los acuerdos, así como los resultados de las votaciones.

5. Cuando los estatutos de la sociedad cooperativa no dispusieran otra cosa, el consejo rector podrá designar de su seno una comisión ejecutiva o una o más consejeras o consejeros delegados.

En ningún caso podrán ser objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de cuentas anuales a la asamblea general ni las facultades que esta conceda al consejo rector, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

La delegación permanente de alguna facultad del consejo rector en la comisión ejecutiva o en un consejero o consejera delegada y la designación de las personas miembros del consejo que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de las personas que componen el consejo rector de acuerdo con lo previsto en el número 3 y no producirán efectos hasta su inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

Artículo 49. *Deberes de las personas administradoras.*

1. Las personas administradoras deberán desempeñar su cargo y cumplir los deberes impuestos por las leyes y los estatutos sociales con la diligencia de un ordenado empresario o empresaria, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones atribuidas a cada una de ellas; adoptando las medidas precisas para la correcta gestión y representación de la cooperativa.

2. Asimismo, las personas administradoras desempeñaran su cargo con la lealtad de una o un representante fiel, obrando de buena fe en el mejor interés de la cooperativa, sin que ejerciten sus facultades con fines distintos de aquellos para los que le han sido concedidas.

3. Las personas administradoras deben guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aun después de cesar en sus funciones, salvo en los casos en que la ley lo permita o requiera.

4. Las personas administradoras se abstendrán de desarrollar actividades por cuenta propia o ajena que entrañen una competencia con la cooperativa o que, de cualquier otro modo, supongan un conflicto con los intereses de la cooperativa.

No obstante, la cooperativa, mediante previo acuerdo expreso de la asamblea general, podrá dispensar las prohibiciones contenidas en el apartado anterior en casos singulares.

El administrador o administradora incurso en estas situaciones de conflicto, que en todo caso deberá comunicar al consejo rector o a la asamblea general cuando sea administrador o administradora única, no podrá tomar parte en la correspondiente votación.

Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización podrán ser anulados, quedando a salvo los derechos adquiridos por terceras personas no socias de buena fe.

5. En el ámbito de las decisiones estratégicas y de negocio, sujetas a la discrecionalidad empresarial, el estándar de diligencia de un ordenado empresario o empresaria se entenderá cumplido cuando el administrador o administradora haya actuado de buena fe, sin interés personal en el asunto objeto de decisión, con información suficiente y en el marco de un funcionamiento adecuado.

No se entenderán incluidas dentro del ámbito de discrecionalidad empresarial aquellas decisiones en que exista o pueda existir un conflicto de intereses con la cooperativa.

Artículo 50. *Responsabilidad de las personas administradoras.*

1. Las personas administradoras responderán, siempre que haya intervenido dolo o culpa, de los daños que causen por actos contrarios a la ley o a los estatutos sociales, o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al cargo.

2. Responderán solidariamente todas las personas miembros del órgano que realizó el acto o adoptó el acuerdo lesivo, salvo las que prueben que, no habiendo intervenido en su adopción o ejecución, desconocían su existencia o, en caso de conocerla, hicieron todo lo posible para evitar el daño o, al menos, se opusieron expresamente a aquel.

3. No exonerará de responsabilidad el hecho de que el acto o acuerdo lesivo haya sido adoptado, autorizado o ratificado por la asamblea general.

4. La responsabilidad de las personas administradoras se extiende igualmente a las personas administradoras de hecho. A tal fin, tendrá la consideración de administrador o administradora de hecho tanto la persona que, sin haber sido nombrada administradora, desempeñe efectivamente las funciones propias del cargo como, en su caso, aquella bajo cuyas instrucciones actúen las personas administradoras de la sociedad.

No tendrá la consideración de administrador o administradora de hecho la persona acreedora que presta apoyo financiero a la cooperativa estableciendo una serie de condiciones o requerimientos, salvo prueba en contrario.

Artículo 51. *Acciones de responsabilidad contra las personas administradoras.*

1. La acción social de responsabilidad contra las personas administradoras podrá ser ejercitada por la cooperativa, previo acuerdo de la asamblea general, por mayoría ordinaria, que podrá ser adoptado aunque no figure en el orden del día. En cualquier momento la asamblea general podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción.

Cuando no estuviera incluido en el orden del día, deberán votar a favor las dos terceras partes de los votos presentes y representados, excluidos los votos en blanco y nulos.

2. El acuerdo de la asamblea general de promover la acción o transigir sobre ella implica la destitución automática de las personas administradoras afectadas.

3. Cuando la cooperativa no entable la acción de responsabilidad, dentro del plazo de tres meses contados desde la fecha de adopción del correspondiente acuerdo, podrá ejercitarla cualquier persona socia. Asimismo, las personas socias que representen al menos el veinte por ciento de los votos podrán también entablar la acción de responsabilidad en defensa del interés social cuando las personas administradoras no convocasen la asamblea general solicitada a tal fin.

4. Transcurrido el plazo de seis meses a partir de la producción del daño sin que la acción hubiera sido ejercitada por la asamblea o por las personas socias, podrá entablar la acción de responsabilidad cualquier acreedor social a los solos efectos de reconstituir el patrimonio de la cooperativa.

5. En todo caso, la acción prescribirá a los dos años de producirse los actos que hayan originado dicha responsabilidad o desde su conocimiento.

6. No obstante lo dispuesto en los números precedentes, quedan a salvo las acciones individuales que puedan corresponder a las personas socias y a terceras personas no socias por actos de las personas administradoras que lesionen directamente sus intereses.

7. La infracción del deber de lealtad determinará no solo la obligación de indemnizar el daño causado al patrimonio social, sino también la de devolver a la cooperativa el enriquecimiento injusto.

Artículo 52. *Impugnación de acuerdos de las personas administradoras.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos del consejo rector o de la comisión ejecutiva, en su caso, que sean contrarios a la ley o a los estatutos sociales, o que lesionen, en beneficio de una o varias personas socias o de personas no socias, los intereses de la cooperativa.

2. Las personas administradoras y la comisión de vigilancia podrán impugnar dichos acuerdos en el plazo de sesenta días desde su adopción.

3. También podrá impugnar los acuerdos cualquier persona socia, en el plazo de sesenta días desde que tuvo conocimiento del acuerdo y siempre que no haya transcurrido un año desde su adopción.

4. La impugnación producirá los efectos previstos y se tramitará con arreglo a lo establecido para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general.

Sección 3.ª Comisión de Vigilancia

Artículo 53. *Composición, mandato y nombramiento.*

1. Los estatutos fijarán el número de miembros titulares de la comisión de vigilancia, que no podrá ser inferior a tres, así como, en su caso, el de suplentes y el periodo de duración del mandato, que no coincidirá con el de las personas administradoras.

No será obligatoria dicha comisión cuando el número de personas socias resulte inferior a cien.

2. Solo las personas socias podrán ser miembros de la comisión de vigilancia, salvo que los estatutos prevean la designación de personas no socias que reúnan los requisitos de honorabilidad, cualificación profesional y experiencia técnica o empresarial adecuados en relación con las funciones de aquel órgano, y siempre que el número de dichos miembros personas no socias no exceda de la mitad del total de los de la comisión, calculada por defecto.

Si la cooperativa tiene más de cincuenta personas trabajadoras con contrato laboral, un o una representante de estas podrá formar parte de la comisión de vigilancia si los estatutos lo prevén.

3. Las personas miembros de la comisión serán elegidas y revocadas, siempre mediante votación secreta, por el mayor número de votos válidamente emitidos en la asamblea general; son reelegibles, salvo limitación estatutaria, y quedan sometidas a las normas de la presente ley sobre responsabilidad, remuneración, incapacidad, prohibiciones e inscripciones registrales establecidas para las personas administradoras.

Artículo 54. *Facultades de información.*

1. Las personas administradoras deben informar a la comisión de vigilancia, al menos una vez al trimestre, de las actividades y evolución previsible de la cooperativa.

2. La comisión tiene derecho a realizar todas las comprobaciones necesarias para el cumplimiento de su misión y puede confiar esta tarea a una o varias de las personas miembros de la misma o solicitar la asistencia de personas expertas, si ninguno de aquellas lo fuere.

3. Cada miembro de la comisión tendrá acceso a todas las informaciones comunicadas o recibidas, pero no podrá revelar fuera de los cauces estatutarios, ni aun a miembros de la cooperativa, el resultado de las investigaciones producidas o de las informaciones obtenidas.

Artículo 55. *Ámbito de actuación.*

La comisión de vigilancia ejercerá las funciones que señala la presente ley, pero no podrá intervenir directamente en la gestión de la cooperativa ni representar a esta ante terceras personas no socias; sin embargo, la representará ante el propio órgano de administración, o cualquiera de sus miembros, en caso de impugnaciones judiciales contra dicho órgano o de conclusión de contratos con sus miembros.

Artículo 56. *Competencias y funcionamiento.*

1. La comisión de vigilancia está facultada para realizar las siguientes funciones:

a) Revisar las cuentas anuales y emitir un informe preceptivo sobre las mismas y sobre la propuesta de distribución de excedentes o de imputación de pérdidas antes de que sean presentadas a la asamblea general, salvo que la cooperativa viniese obligada a someter sus estados financieros a una auditoría de cuentas.

b) Revisar los libros de la cooperativa.

c) Convocar asamblea general cuando lo estime necesario en interés de la cooperativa y las personas administradoras hubiesen desatendido, en los plazos establecidos, la petición previamente dirigida a las mismas por las personas socias a tenor de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 35.

d) Supervisar y calificar la idoneidad de los escritos de representación y, en general, resolver las dudas o incidencias sobre el derecho de acceso a las asambleas.

e) Impugnar los acuerdos sociales en los casos previstos en la presente ley.

f) Informar a la asamblea general sobre aquellas situaciones o cuestiones concretas que la misma le hubiese sometido.

g) Vigilar el proceso de elección y designación por la asamblea general de las personas miembros de los restantes órganos.

h) Suspender a las personas administradoras que incurran en alguna de las causas de incapacidad o prohibición del artículo 44 y adoptar, en su caso, las medidas imprescindibles hasta la celebración de la asamblea general.

i) Las demás funciones que le encomiende expresamente la presente ley.

2. Cuando la cooperativa esté obligada a auditar sus estados financieros, si lo consideran conveniente sus integrantes, la comisión de vigilancia podrá examinar los diferentes soportes contables y, en su caso, emitir un informe sobre los mismos, si bien dicho informe no tendrá carácter preceptivo para la aprobación de las cuentas anuales auditadas de la cooperativa.

Así mismo, aun cuando se auditen las cuentas anuales, la comisión de vigilancia podrá emitir un informe sobre la propuesta de distribución de excedentes o de imputación de pérdidas.

En ambos supuestos, la comisión de vigilancia deberá comunicar a las personas administradoras su intención de presentar un informe no preceptivo sobre las cuentas anuales de la cooperativa y sobre la propuesta de distribución de excedentes o de la imputación de pérdidas, para que las personas socias puedan examinarlo en el mismo momento en que se publique la convocatoria de la asamblea general ordinaria.

3. El régimen de funcionamiento de la comisión de vigilancia se ajustará a lo previsto por los estatutos o, en su caso, por el reglamento interno. No obstante, cualquier administrador o administradora o miembro de la propia comisión puede solicitar por escrito al presidente o presidenta de este órgano la convocatoria del mismo, indicando los motivos de la petición. Cuando esta solicitud proceda de un tercio al menos de las personas miembros del consejo rector o de la propia comisión y esta no fuese convocada en el plazo de un mes, cualquiera de los grupos solicitantes podrá efectuar la convocatoria.

4. Durante el periodo de liquidación, la comisión de vigilancia solo ejercerá aquellas funciones de las señaladas en este artículo que resulten procedentes en dicho periodo.

Sección 4.ª Otros órganos

Artículo 57. *El consejo social. Naturaleza y funciones.*

1. Los estatutos podrán prever la existencia de un consejo social que, como órgano representativo de las personas socias cooperativistas, tenga como funciones básicas las de información, asesoramiento y consulta de las personas administradoras en todos aquellos aspectos que afectan a la relación de trabajo; el consejo social deberá, además, emitir informe preceptivo sobre los mismos, y, especialmente, sobre los señalados en los artículos 30 y 105.2.

2. Asimismo, en aquellas cooperativas que lo recojan en sus estatutos, el consejo social será consultado preceptivamente en todos los aspectos que afectan a la relación de trabajo con las personas asalariadas no socias.

3. El consejo social estará integrado en su totalidad por personas socias trabajadoras o personas socias de trabajo. Los estatutos establecerán su composición, duración, cese y

funcionamiento, así como la posibilidad de que participen en sus reuniones las personas administradoras.

Artículo 58. *Comité de recursos. Composición y funciones.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán regular un comité de recursos con competencia revisora y, siempre a solicitud de la persona afectada, de los acuerdos sancionadores adoptados en primera instancia en el seno de la entidad por infracciones graves o muy graves de las personas socias. También serán recurribles ante dicho comité los acuerdos no disciplinarios cuando así lo prevean esta ley o los estatutos sociales.

2. Solo podrán ser miembros de este órgano las personas socias de pleno derecho que reúnan los requisitos de antigüedad, experiencia cooperativa e idoneidad estatutariamente exigidos. Las personas miembros titulares y, en su caso, las suplentes serán elegidas, en el número que señalen los estatutos, por la asamblea general mediante votación secreta y entre aquellas personas socias que, además, no ostenten cargo social alguno ni sean personas asalariadas de la cooperativa. Su mandato, no inferior a tres años, podrá ser renovado.

3. El comité de recursos deliberará válidamente cuando asistan a la sesión más de la mitad de sus componentes, sin que sea válida la delegación de voto, y sus acuerdos se decidirán por la mayoría que señalen los estatutos. Para adoptar resoluciones sobre materia disciplinaria, la votación será siempre secreta y no existirá voto de calidad.

4. No podrán tomar parte en la tramitación y resolución de los recursos las personas miembros del comité que tengan, respecto a la persona socia afectada, parentesco de consanguinidad o de afinidad dentro del segundo grado, o que mantengan con ella vínculos que impliquen subordinación a la persona expedientada, amistad íntima o enemistad manifiesta.

5. Los acuerdos del comité de recursos serán inmediatamente ejecutivos y definitivos, como expresión de la voluntad social, y podrán ser impugnados, como si hubieran sido adoptados por la asamblea general, conforme a lo establecido en el artículo 41.

6. En lo no previsto por los números anteriores de este artículo se estará a lo que dispongan los estatutos de la cooperativa.

CAPÍTULO VI

Régimen económico

Artículo 59. *Responsabilidad.*

1. La cooperativa responderá por las deudas sociales con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente a la contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público, que solo responderá de las obligaciones contraídas para el cumplimiento de sus fines.

2. Las personas socias no responderán personalmente de las deudas sociales. Su responsabilidad por dichas deudas estará limitada a las aportaciones al capital social que hubieran suscrito.

3. Una vez fijado el importe de las aportaciones a reembolsar, las personas socias que causen baja no tendrán responsabilidad alguna por las deudas que hubiese contraído la cooperativa con anterioridad a su baja.

4. Las personas socias que hubieran, expresa y específicamente, suscrito contratos o asumido obligaciones con la sociedad cooperativa y que, por su naturaleza, no se extinguen con la pérdida de la condición de persona socia responderán de su cumplimiento aún después de causar baja.

Artículo 60. *Capital social.*

1. El capital social de la cooperativa estará constituido por las aportaciones de naturaleza patrimonial realizadas al mismo por las personas socias, ya sean obligatorias o voluntarias, que podrán ser:

a) Aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja.

b) Aportaciones cuyo reembolso puede ser rehusado incondicionalmente por la asamblea o el consejo rector, según se prevea en los estatutos.

La transformación obligatoria de aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso puede ser rehusado incondicionalmente por la cooperativa, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de modificación de los estatutos. La persona socia disconforme podrá darse de baja, que será calificada como justificada.

2. Los estatutos podrán prever que, cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del consejo rector.

La persona socia disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, que será calificada como justificada.

En este supuesto, también serán de aplicación el artículo 63.4, el artículo 65.1 y el artículo 98.3.

Así mismo, los estatutos podrán prever específicamente el deber de rehúse del reembolso de las aportaciones del apartado 1.b anterior cuando ocasione a la cooperativa una cobertura insuficiente del ratio o referencia que en ellos se establezca.

3. Las aportaciones al capital social se acreditarán mediante títulos nominativos, que no tendrán la consideración de títulos valores, o mediante libretas o cartillas de participación nominativas que reflejarán, en su caso, las sucesivas aportaciones o actualizaciones y las deducciones practicadas por pérdidas imputadas a la persona socia.

4. Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal. Si lo autorizan los estatutos sociales o lo acuerda la asamblea general, pueden consistir también en bienes o derechos. En dicho caso, las personas administradoras fijarán su valor, previo informe de una o varias personas expertas independientes, designadas por dichas personas administradoras, realizado bajo la responsabilidad de tales personas expertas, sobre las características y el valor de la aportación y los criterios utilizados para calcularlo. No obstante, si los estatutos lo establecieran, la valoración realizada por las personas administradoras deberá ser aprobada por la asamblea general.

5. El importe total de las aportaciones de cada persona socia en las cooperativas de primer grado, salvo que se trate de sociedades cooperativas o personas socias colaboradoras, no puede exceder del tercio del capital social. No estarán sujetas a esta limitación las cooperativas cuyo número de personas socias no sea superior a diez.

6. Se consideran financiaciones subordinadas las recibidas por las cooperativas que, a efectos de prelación de créditos, se sitúen detrás de todos los acreedores comunes.

Independientemente de su denominación o formalización jurídica, tendrá la consideración de capital social cualquier aportación financiera subordinada contratada por la cooperativa con personas socias o terceras personas no socias cuyo vencimiento no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la misma, sin que le sea de aplicación, salvo pacto en contrario, lo dispuesto en los artículos 62 a 66 de esta ley. Dichas aportaciones o participaciones podrán ser reembolsables o adquiridas en cartera mediante mecanismos financieros de garantía equivalentes a los establecidos para las participaciones o acciones en las sociedades de capital, incluyendo las opciones previstas en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, o en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Estas aportaciones, cuya retribución podrá ser fija, variable o participativa, se representarán por medio de títulos o anotaciones en cuenta, que podrán tener la consideración de valores mobiliarios si así se prevé en el acuerdo de emisión, en cuyo caso su régimen jurídico se ajustará a la normativa aplicable a estos activos financieros.

Estas aportaciones en ningún caso atribuirán derechos de voto en la asamblea general ni de participación en el órgano de administración.

La emisión o contratación de estas aportaciones deberá ser ofrecida, en cuantía no inferior al cincuenta por ciento, a las personas socias y personas trabajadoras asalariadas de la cooperativa antes de ofrecerse a terceras personas no socias. Tal oferta tendrá publicidad equivalente a la establecida en la cooperativa para la convocatoria de las asambleas generales.

Una vez la información suficiente haya sido supervisada y aprobada por las autoridades económicas competentes para autorizar su emisión, las entidades responsables que así establezca el órgano supervisor competente garantizarán la recepción de dicha información por parte de los adquirentes terceras personas no socias.

7. Lo establecido en los apartados 1 a 5 de este artículo será aplicable a las cooperativas de crédito y de seguros solo cuando la normativa sectorial sobre unas u otras no lo impida.

Artículo 61. *Aportaciones obligatorias al capital social.*

1. Los estatutos fijarán la aportación obligatoria inicial para adquirir la condición de persona socia, que podrá ser diferente para los distintos tipos de personas socias previstas en esta ley o en función de su naturaleza física o jurídica, o para cada persona socia, en proporción al compromiso o uso potencial que cada una de ellas asuma de la actividad cooperativa.

2. La aportación obligatoria inicial para adquirir la condición de persona socia deberá desembolsarse, al menos, en un veinticinco por ciento en el momento de la suscripción, y el resto en el plazo que se establezca por los estatutos o la asamblea general, que como máximo será de cuatro años.

3. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a las personas socias o por sanción económica prevista estatutariamente la aportación al capital social de alguna o algunas de ellas quedara por debajo del importe mínimo que a estos efectos señalen los estatutos o, en su defecto, la asamblea general, la persona socia afectada deberá realizar la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe para mantener su condición de persona socia, para lo cual será inmediatamente requerido. Dicha aportación deberá desembolsarse en el plazo que fijen al efecto los estatutos o, en su defecto, la asamblea general, que no podrá exceder de un año desde el requerimiento.

4. La asamblea general fijará anualmente la cuantía de la aportación obligatoria inicial para las nuevas personas socias y podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando la cuantía, que podrá ser diferente para las distintas personas socias en función de los criterios señalados en el número 1, así como los plazos y condiciones en que habrán de desembolsarse. La persona socia disconforme con la ampliación obligatoria de capital podrá darse de baja, que se considerará justificada.

Las aportaciones voluntarias preexistentes podrán servir para cubrir nuevas aportaciones obligatorias.

5. La persona socia que incurra en mora en el desembolso de las aportaciones exigibles, a tenor de lo establecido en los apartados precedentes, deberá abonar a la cooperativa el interés legal y resarcirla de los daños y perjuicios causados por su morosidad. La persona socia que no normalice su situación en el plazo de sesenta días desde que fuera requerido:

a) Podrá ser dada de baja obligatoria si se trata de la aportación obligatoria inicial para ser persona socia o al importe mínimo al que se refiere el apartado 3.

b) Ser expulsada de la cooperativa en los demás supuestos.

Artículo 62. *Aportaciones voluntarias al capital social.*

1. La asamblea general podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social realizadas por las personas socias y fijar las condiciones de las mismas.

2. Las personas administradoras podrán aceptar en todo momento aportaciones voluntarias de las personas socias al capital social, si bien la retribución que establezca no podrá ser superior a la de las últimas aportaciones voluntarias al capital acordadas por la asamblea general o, en su defecto, a la de las aportaciones obligatorias.

Artículo 63. *Interés de las aportaciones.*

1. Las aportaciones al capital social podrán devengar un interés en la cuantía que previamente establezca la asamblea general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo precedente.

2. El interés no podrá exceder del interés legal del dinero más seis puntos.

3. La retribución de las aportaciones a capital estará condicionada a la existencia de excedentes netos o reservas de libre disposición suficiente para satisfacerla.

4. Si la asamblea general acuerda devengar un interés a las aportaciones o destinar excedentes disponibles a retornos o a reservas repartibles, las aportaciones previstas en el artículo 60.1.b cuyo reembolso hubiera sido rehusado por la cooperativa y cuyos titulares hubieran causado baja, tendrán una remuneración preferente que se establecerá en los estatutos sociales.

Artículo 64. *Actualización de las aportaciones.*

1. El balance de la cooperativa podrá ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios previstos para las sociedades de derecho común, sin perjuicio del destino establecido por esta ley para la plusvalía resultante de la regularización del balance.

2. La plusvalía citada se destinará por la cooperativa, en uno o más ejercicios, a la actualización del capital o al incremento de las reservas, obligatorias o voluntarias, en la proporción que aquella estime conveniente. No obstante, cuando la cooperativa tenga pérdidas sin compensar, la plusvalía de la regularización se destinará en primer lugar a la compensación de las mismas, y el resto a los destinos señalados anteriormente.

Artículo 65. *Transmisión de las aportaciones.*

Las aportaciones podrán transmitirse:

1. Por actos inter vivos entre personas socias y entre quienes se comprometan a serlo en los tres meses siguientes y en los términos fijados en estatutos.

Los estatutos podrán prever que las aportaciones obligatorias iniciales de las nuevas personas socias deban efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 60.1.b cuyo reembolso hubiese sido rehusado por la cooperativa tras la baja de sus titulares. Esta transmisión se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones. En caso de solicitudes de igual fecha, se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

2. Por sucesión mortis causa, a los y las causahabientes, si fueran personas socias y así lo soliciten, o, si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20, que habrá de solicitarse en el plazo de tres meses desde el fallecimiento. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social en los términos previstos en el artículo siguiente.

Los acreedores personales de las personas socias no tendrán derecho alguno sobre los bienes de las cooperativas ni sobre las aportaciones de las personas socias al capital social, que son inembargables. Todo ello, sin menoscabo de los derechos que pueda ejercer el acreedor o acreedora sobre los reembolsos, intereses y retornos que correspondan a la persona socia.

Artículo 66. *Reembolso de las aportaciones.*

1. Los estatutos regularán el reembolso de las aportaciones al capital social. Se podrán establecer deducciones tan solo sobre las aportaciones obligatorias, que no serán superiores al treinta por ciento en caso de expulsión ni al veinte por ciento en caso de baja no justificada.

Los estatutos podrán prever que, en caso de incumplimiento del periodo de permanencia mínimo pactado, los porcentajes de deducción para la baja no justificada puedan incrementarse hasta en diez puntos porcentuales.

2. La decisión sobre el porcentaje de deducción aplicable en cada caso será competencia de las personas administradoras, que deberán respetar los límites contemplados en los estatutos.

3. Sin perjuicio de las posibles deducciones antes citadas, se computarán, en todo caso y a efectos del oportuno descuento de la aportación a devolver a la persona socia que causa baja, las pérdidas reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio, ya provengan de otros anteriores o estén sin compensar, hasta el límite de las aportaciones de capital social.

4. El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento de la persona socia, el reembolso a los y las causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el hecho causante.

Para las aportaciones previstas en el artículo 60.1.b, los plazos señalados en el párrafo anterior se computarán a partir de la fecha en la que la cooperativa acuerde el reembolso.

5. En las aportaciones cuyo reembolso haya sido acordado por la cooperativa, las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir como mínimo el interés legal del dinero.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, el reembolso de las aportaciones también se podrá producir por acuerdo de la asamblea general de reducción de capital social, o por reducción de la actividad cooperativizada de la persona socia en su caso, en los términos que se fijen estatutariamente.

Artículo 67. *Participaciones especiales.*

1. Serán participaciones especiales las financiaciones subordinadas expresamente acogidas a la regulación establecida en este artículo, en las que las suscriptoras, salvo lo previsto en el apartado 4 de este artículo, sean necesariamente entidades no cooperativas, el reembolso no tenga lugar hasta que transcurran al menos cinco años desde la emisión y la remuneración se establezca en función de los resultados de la cooperativa.

2. Las restantes características de estas participaciones serán establecidas libremente en el momento de su emisión, sin que en ningún caso atribuyan derechos de voto en la asamblea general ni de participación en el órgano de administración.

3. Lo establecido en este artículo solo será de aplicación a las cooperativas de crédito y seguros cuando la normativa sectorial sobre unas u otras no lo impida.

4. La emisión o contratación de las participaciones especiales deberá ser ofrecida, en cuantía no inferior al cincuenta por ciento, a las personas socias y personas trabajadoras asalariadas de la cooperativa antes de ofrecerse a terceras personas no socias. Tal oferta tendrá publicidad equivalente a la establecida en la cooperativa para la convocatoria de las asambleas generales.

5. Independientemente de su denominación, las participaciones que no se sometan expresamente a la regulación de este artículo se regirán por el libre pacto y por lo dispuesto para el capital social en el artículo 60 o para otras financiaciones en el artículo 68.

Artículo 68. *Otras financiaciones.*

1. Los estatutos o, en su caso, la asamblea general podrán establecer cuotas de ingreso y periódicas que no integrarán el capital social ni serán reintegrables. Dichas cuotas podrán ser diferentes para los distintos tipos de personas socias previstos en esta ley, o en función de la naturaleza física o jurídica de los mismos, o para cada persona socia, en proporción a su respectivo compromiso o uso potencial de actividad cooperativa.

2. Las cuotas de ingreso no podrán ser superiores al veinticinco por ciento de la aportación obligatoria al capital social vigente en cada momento para adquirir la condición de persona socia.

3. La entrega por las personas socias de cualquier tipo de bienes o la prestación de servicios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativos no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa. Aquellas entregas no integran el patrimonio de la cooperativa, y no podrán ser embargadas por los acreedores sociales.

4. La cooperativa podrá acordar la emisión de obligaciones, títulos participativos, cuentas en participación y financiación voluntaria de personas socias o de terceras personas no socias bajo cualquier modalidad jurídica, sin derecho de voto, cuya retribución podrá ser fijada total o parcialmente en función de los resultados de la cooperativa y con el plazo y condiciones que se establezcan.

Artículo 69. *Determinación de excedentes netos.*

1. Para la determinación de los excedentes netos se aplicarán las normas y criterios contables establecidos para las sociedades mercantiles, salvo que se regulen de forma específica para las sociedades cooperativas.

2. No obstante, se considerarán partidas deducibles para la determinación de los excedentes netos las siguientes:

a) El importe de los bienes entregados para la gestión cooperativa, en valoración no superior a los precios de mercado, así como el importe de los anticipos laborales de las personas socias trabajadoras y de trabajo, en cuantía global no superior a las retribuciones normales en la zona para el sector de actividad correspondiente.

b) Los intereses debidos por las aportaciones al capital social regulados en el artículo 60 de esta ley y por las prestaciones y financiaciones no integradas en el capital social.

Artículo 70. *Distribución de excedentes.*

1. Los excedentes netos, una vez deducidas las cantidades que se destinen a compensar pérdidas de ejercicios anteriores y a atender los impuestos exigibles, constituirán los excedentes disponibles.

2. Anualmente, de los excedentes disponibles se destinará:

a) Al Fondo de Reserva Obligatorio y a la contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público una cuantía global del treinta por ciento, al menos, destinándose, como mínimo, un diez por ciento a la contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público y un veinte por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio.

b) El resto estará a disposición de la asamblea general, que podrá distribuirlo en la forma siguiente: retorno a las personas socias; dotación a fondos de reserva voluntarios, con el carácter irrepartible o repartible que establezcan los estatutos o, en su defecto, la asamblea general; y, en su caso, participación de las personas trabajadoras asalariadas en los resultados de la cooperativa, sin perjuicio de su tratamiento contable como gasto.

3. En tanto que el Fondo de Reserva Obligatorio no alcance un importe igual al cincuenta por ciento del capital social, la dotación mínima establecida en favor de la contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público podrá reducirse a la mitad.

4. Los retornos se adjudicarán a las personas socias en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada persona socia con la cooperativa.

5. La cooperativa podrá reconocer y concretar en sus estatutos, o por acuerdo de la asamblea general, el derecho de su personal trabajador asalariado a participar en los excedentes disponibles. Esta participación tendrá carácter salarial y sustituirá al complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

Artículo 71. *Fondo de Reserva Obligatorio.*

1. El Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, es irrepartible entre las personas socias, excepto en los supuestos expresamente previstos en esta ley.

2. Al Fondo de Reserva Obligatorio se destinarán necesariamente:

a) El porcentaje de los excedentes disponibles que establezca la asamblea general, de acuerdo con lo establecido en el artículo precedente.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en caso de baja de personas socias.

c) Las cuotas de ingreso.

Artículo 72. *Contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público.*

1. La contribución obligatoria impuesta sobre los excedentes citada en el artículo 70.2.a) se destinará, en aplicación de las líneas básicas fijadas por los estatutos o la asamblea general, a alguna de las siguientes finalidades de interés público:

a) La formación y educación de sus personas socias y personas trabajadoras sobre el cooperativismo, actividades cooperativas y otras materias no relacionadas con el puesto de trabajo.

b) La promoción de las relaciones intercooperativas, incluyendo la cobertura de gastos por la participación en entidades creadas para la promoción, asistencia, dirección común o actividades de apoyo entre cooperativas.

c) La promoción educativa, cultural, profesional y asistencial, así como la difusión de las características del cooperativismo en el entorno social en que se desenvuelva la cooperativa y en la sociedad en general.

d) La promoción del uso del euskera.

e) La promoción de nuevas empresas cooperativas mediante aportaciones dinerarias a una entidad sin ánimo de lucro promovida por el movimiento cooperativo vasco.

f) La formación y educación de las personas socias y trabajadoras para el fomento en las sociedades cooperativas de una política efectiva para avanzar hacia la igualdad de mujeres y hombres.

2. El destino de esta contribución obligatoria podrá canalizarse, para las finalidades indicadas en el apartado anterior, a través de aportaciones dinerarias a entidades sin ánimo de lucro o a alguna de las entidades de intercooperación citadas en el apartado 1.b anterior.

Esta entrega a entidades intermediarias estará condicionada a su destino a las finalidades de interés público indicadas, a través de actuaciones de la propia entidad intermediaria o de otras personas físicas o jurídicas a las que dicha entidad destine los recursos recibidos.

3. La cooperativa no tiene poder de disposición sobre esta contribución, más allá de destinarla a las finalidades de interés público indicadas, por lo que es, en consecuencia, inembargable y debe figurar en el pasivo del balance.

4. A los fines previstos para esta contribución se destinarán las sanciones económicas que imponga la cooperativa a sus personas socias.

5. El importe de la referida contribución que no se haya destinado a las finalidades de interés público indicadas por la propia cooperativa deberá entregarse, dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en el que se aprobó la distribución del excedente, a entidades sin ánimo de lucro para su destino a las finalidades de interés público establecidas para esta contribución.

6. Durante la vigencia de los estados de alarma, excepción y sitio declarados en virtud de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, así como en aquellos casos en los que se haya declarado por el Estado zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, o por la Comunidad Autónoma se haya declarado en una zona la situación de emergencia catastrófica, de acuerdo con las leyes de protección civil y de gestión de emergencias correspondientes, las cooperativas podrán destinar esta contribución obligatoria para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público (COFIP), total o parcialmente, a las siguientes finalidades:

a) Como recurso financiero, para dotar de liquidez a la cooperativa en caso de que la situación de emergencia le afecte directamente y resulte necesario para su funcionamiento. A estos efectos, la referida contribución destinada a esta finalidad deberá ser restituida por la cooperativa con, al menos, el 30 % de los resultados de libre disposición que se generen cada año, hasta que alcance el importe que dicha contribución tenía en el momento de adopción de la decisión de su aplicación excepcional y en un plazo máximo de 10 años.

b) A cualquier actividad que redunde en ayudar a frenar o reducir la situación de emergencia derivada de las declaraciones indicadas y/o a paliar sus efectos, bien mediante acciones propias o bien mediante donaciones a otras entidades públicas o privadas que intervengan en ellas o a las propias cooperativas afectadas.

En ambos casos la contribución obligatoria destinada a esta finalidad deberá contar con la homologación del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi al objeto de verificar su necesidad y destino.

El consejo rector, en estas situaciones, podrá asumir excepcionalmente la competencia para aprobar la aplicación de la contribución obligatoria para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público (COFIP), en los términos indicados en este apartado, cuando por falta de medios adecuados o suficientes la asamblea general de las sociedades cooperativas no pueda ser convocada para su celebración a través de medios telemáticos.

Artículo 73. *Imputación de pérdidas.*

1. Los estatutos deberán fijar los criterios para la compensación de las pérdidas, que en todo caso deberán sujetarse a las siguientes reglas:

a) Se podrán imputar a los fondos de reserva voluntarios, si estos existiesen, la totalidad de las pérdidas.

b) Al Fondo de Reserva Obligatorio se imputará, como máximo, el porcentaje medio de lo destinado a los fondos legalmente obligatorios en los últimos cinco años de excedentes positivos, o desde su constitución si esta no fuera anterior a dichos cinco años. No obstante, en caso de que el Fondo de Reserva Obligatorio supere el cincuenta por ciento del capital social de la cooperativa, el importe que exceda de dicho porcentaje se podrá también emplear para compensar las pérdidas.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a las personas socias en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada una de ellas con la cooperativa. Si estos servicios u operaciones realizados fueran inferiores a los que, como mínimo, está obligada a realizar cada persona socia, la imputación de las pérdidas mencionadas ha de efectuarse proporcionalmente a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

2. Las pérdidas imputadas a cada persona socia se satisfarán de alguna de las formas siguientes, según acuerde la asamblea general:

a) Directamente o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera de la persona socia en la cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubieran producido.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder a la persona socia en los cinco años siguientes. Si quedasen pérdidas sin compensar, estas deberán ser satisfechas por la persona socia en el plazo máximo de un año.

3. Será válido imputar las pérdidas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos dentro del plazo máximo de cinco años. Las pérdidas que, transcurrido este plazo, queden sin compensar se satisfarán de conformidad con lo establecido en las letras a), b) y c) del apartado 1 del presente artículo; y deberán ser satisfechas, en el último caso, en el plazo de un año.

4. Si, transcurridos todos los plazos señalados en los números anteriores, quedaren aún pérdidas sin compensar, estas serán satisfechas mediante nuevas aportaciones acordadas por la asamblea general o mediante las nuevas aportaciones que sean necesarias para mantener la condición de persona socia en la cooperativa. Así mismo, la persona socia deberá causar baja cuando sus aportaciones queden por debajo del mínimo estatutariamente establecido y no realice estas nuevas aportaciones. Todo ello con independencia de que la cooperativa deba instar el concurso conforme a la ley concursal.

CAPÍTULO VII

Documentación social y contabilidad

Artículo 74. *Documentación social.*

1. Las cooperativas llevarán, en orden y al día, los siguientes libros:

a) Registro de personas socias.

b) Registro de aportaciones al capital social.

c) Libro de actas de la asamblea general, del consejo rector y, en su caso, de la comisión de vigilancia, del comité de recursos y de las juntas preparatorias.

d) Libro de inventarios y balances y libro diario.

e) Cualesquiera otros que vengan exigidos por otras disposiciones legales.

2. Los libros y los demás registros contables irán encuadernados y foliados.

3. También son válidos los asientos y las anotaciones realizados por procedimientos informáticos o electrónicos para formar los libros obligatorios.

Dichos libros, en soporte electrónico o en papel, serán legalizados por el Registro de Cooperativas de Euskadi en el plazo de seis meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

En tanto no estén legalizados los libros señalados en el número 1.c, habrá de remitirse al Registro de Cooperativas de Euskadi una copia certificada de las actas correspondientes en el plazo de dos meses desde sus respectivas aprobaciones.

Artículo 75. *Contabilidad.*

1. Las cooperativas deben llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a la legislación mercantil, salvo regulación específica para las cooperativas. Se respetarán, en todo caso, las peculiaridades del régimen económico de la cooperativa.

2. Al cierre del ejercicio, las personas administradoras deberán formular las cuentas anuales de la cooperativa, que comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria y, en su caso, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, de conformidad con el marco normativo de información financiero que le resulta de aplicación y en un plazo que no exceda de tres meses desde el cierre del ejercicio social.

Las personas administradoras incluirán el correspondiente informe de gestión junto con las cuentas anuales de acuerdo con la legislación mercantil y, en su caso, el estado de información no financiera, incluido en el informe de gestión o en un informe separado.

3. Las personas administradoras presentarán para su depósito en el Registro de Cooperativas de Euskadi, en el plazo de un mes desde su aprobación, las cuentas anuales y, en su caso, el informe de gestión y el de las personas auditoras de cuentas. Dichas cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por todas las personas administradoras, y si faltare la firma de alguna, se señalará con expresa indicación de la causa.

Artículo 76. *Auditoría de cuentas.*

1. Las cooperativas deberán someter a auditoría externa, en los términos establecidos por la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo, las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando supere los límites que reglamentariamente se fijen. Dichos límites se referirán, al menos, a la cifra de negocios, al importe total de activo según balance y al número medio de empleos que resulte de la citada ley o de sus normas de desarrollo.

b) Cuando lo solicite una minoría de personas socias suficiente para exigir la convocatoria de la asamblea general y siempre que los solicitantes hagan frente a sus costos, sin perjuicio de su reembolso si se detectaran vicios o irregularidades sustanciales en la contabilidad.

c) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general o el consejo rector o la comisión de vigilancia.

2. Las personas auditoras de cuentas serán nombradas por la asamblea general. No obstante, cuando el nombramiento por la asamblea general no se haya hecho oportunamente o las personas nombradas no puedan cumplir sus funciones, las personas administradoras podrán proceder a dicho nombramiento y darán cuenta a la primera asamblea general que se celebre.

Artículo 77. *Letrado o letrada asesora.*

1. Las cooperativas que, en virtud de lo establecido por la Ley de Auditoría de Cuentas o de sus normas de desarrollo, estén obligadas a someter a auditoría externa sus cuentas anuales deberán designar, por decisión de las personas administradoras, un letrado o letrada asesora.

2. El letrado o letrada asesora firmará, dictaminando si son ajustados a derecho, los acuerdos adoptados por la asamblea general o el consejo rector que sean inscribibles en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

Las certificaciones de tales acuerdos llevarán la constancia de que en el libro de actas figuran dichos acuerdos dictaminados por el letrado o letrada asesora.

3. El letrado o letrada asesora responderá civilmente en caso de negligencia profesional frente a la cooperativa, sus personas socias y las terceras personas no socias.

4. El ejercicio de esta función será incompatible con la condición de director-gerente o directora-gerente, administrador o administradora, o miembro del comité de recursos o de la comisión de vigilancia.

5. La relación entre la cooperativa y el letrado o letrada asesora podrá ser de arrendamiento de servicios como profesional liberal, de contrato laboral o societaria como persona socia trabajadora o de trabajo de la cooperativa.

Las uniones o federaciones de cooperativas, así como otras cooperativas, podrán prestar este servicio si cuentan con abogadas o abogados, a los que corresponderá la ejecución y responsabilidad profesional del dictamen. Si las relaciones entre dichos abogados y abogadas y las entidades mencionadas no son de arrendamiento de servicios como profesional liberal, las referidas entidades responderán civilmente junto con el abogado o abogada de los perjuicios que se produzcan a la cooperativa en el ejercicio del cargo de letrado o letrada asesora.

CAPÍTULO VIII

De la modificación de los estatutos sociales

Artículo 78. *Modificación de estatutos.*

1. Cualquier modificación de los estatutos sociales deberá ser adoptada por la asamblea general y exigirá la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que las personas autoras de la propuesta formulen un informe escrito con la justificación de la misma.

b) Que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los extremos que hayan de modificarse.

c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar expresamente el derecho de todas las personas socias de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe justificativo de la misma y de pedir la entrega o envío gratuito de dichos documentos.

2. Dicho acuerdo se elevará a escritura pública que se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

3. Además, el acuerdo de cambio de denominación, de cambio de domicilio o de modificación del objeto social se anunciarán en un periódico de gran circulación en el territorio histórico del domicilio social, de manera previa a su inscripción.

4. Cuando la modificación consista en el cambio de clase de la cooperativa o en la modificación sustancial del objeto social, las personas socias que hayan votado en contra o las que, no habiendo asistido a la asamblea, expresen su disconformidad por escrito dirigido a las personas administradoras en el plazo de cuarenta días a contar desde la inscripción del acuerdo en el Registro de Cooperativas de Euskadi, tendrán derecho a separarse de la cooperativa. En tales casos, su baja será considerada como justificada.

Artículo 79. *Cambio de domicilio social.*

Salvo que los estatutos dispongan otra cosa, el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal no exigirá acuerdo de la asamblea general, se podrá acordar por las personas administradoras y deberá constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

CAPÍTULO IX

Fusión y escisión de la cooperativa

Artículo 80. *Modalidades y efectos de la fusión.*

1. La cooperativa podrá fusionarse, sea mediante la fusión de varias cooperativas para constituir una nueva, sea por absorción de una o más cooperativas por otra ya existente.

2. Las cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas se disolverán, aunque no entrarán en liquidación, y sus patrimonios sociales se transmitirán en bloque a la cooperativa nueva o a la absorbente, que asumirán los derechos y obligaciones de las que se extingan. Igualmente, las personas socias de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión se incorporarán a la cooperativa nueva o absorbente.

3. La totalidad de los fondos sociales obligatorios de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión pasarán a integrarse en los de la cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 81. *Proyecto de fusión.*

1. Las personas administradoras de las cooperativas que participen en la fusión habrán de redactar un proyecto de fusión, que deberán suscribir como convenio previo.

2. El proyecto de fusión contendrá, al menos, las menciones siguientes:

a) La denominación, clase y domicilio de las cooperativas que participen en la fusión, y de la nueva cooperativa en su caso, así como los datos identificadores de la inscripción de aquellas en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada persona socia de las cooperativas que se extinguen como aportación al capital de la cooperativa nueva o absorbente, computando, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.

c) Los derechos y obligaciones que se reconozcan a las personas socias de la cooperativa extinguida en la cooperativa nueva o absorbente.

d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que correspondan a titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las cooperativas que se extingan en la cooperativa nueva o absorbente.

3. Aprobado el proyecto de fusión, las personas administradoras de las cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar cualquier contrato que pudiera obstaculizar la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de las personas socias de las cooperativas extinguidas en la nueva o absorbente.

4. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las cooperativas que participen en ella en un plazo de seis meses desde la fecha del proyecto.

Artículo 82. *Información sobre la fusión.*

Al publicar la convocatoria de la asamblea general que deba aprobar la fusión, deberán ponerse a disposición de las personas socias, en el domicilio social, los siguientes documentos:

a) El proyecto de fusión.

b) Los informes, redactados por las personas administradoras de cada una de las cooperativas, sobre la conveniencia y efectos de la fusión proyectada.

c) Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios de las cooperativas que participen en la fusión y, en su caso, los informes de gestión y de las personas auditoras de cuentas.

d) El balance de fusión de cada una de las cooperativas cuando sea distinto del último anual aprobado. Podrá considerarse balance de fusión el último balance anual aprobado siempre que hubiera sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de aprobación del proyecto de fusión.

e) El proyecto de estatutos de la nueva cooperativa o el texto íntegro de las modificaciones que hayan de introducirse en los estatutos de la cooperativa absorbente.

f) Los estatutos vigentes de todas las cooperativas que participen en la fusión.

g) La relación de nombres, apellidos, edad, si fueran personas físicas, o la denominación o razón social, si fueran personas jurídicas, y, en ambos casos, la nacionalidad y domicilio de las personas administradoras de las sociedades que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos, y, en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestas como personas administradoras como consecuencia de la fusión.

Artículo 83. *El acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión habrá de ser adoptado por las asambleas generales de cada una de las cooperativas que participen en ella, de conformidad con el proyecto de fusión.

2. La convocatoria de la asamblea general, que se ajustará a las normas legales y estatutarias previstas para la modificación de estatutos, deberá indicar que el proyecto de fusión se halla depositado en el Registro de Cooperativas de Euskadi y hará constar el derecho de todos las personas socias a examinar en el domicilio social los documentos indicados en el artículo anterior, así como a solicitar y obtener la entrega o envío gratuito del texto íntegro de los mismos.

3. El acuerdo de fusión deberá aprobarse por la mayoría prevista en el artículo 38.2 y no podrá modificar el proyecto de fusión pactado.

4. El acuerdo de fusión deberá incluir las menciones legalmente exigidas para constituir una nueva cooperativa o, para el caso de que exista una cooperativa absorbente, aprobar las modificaciones estatutarias precisas.

5. Desde el momento en que el proyecto queda aprobado por las asambleas generales de las cooperativas intervinientes, estas quedan obligadas a continuar el procedimiento de fusión.

6. El acuerdo de fusión, una vez adoptado, se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco y en dos periódicos de gran circulación en el territorio histórico en que tenga el domicilio social cada una de las cooperativas participantes en la fusión.

Artículo 84. *Derecho de separación de la persona socia.*

1. Las personas socias de todas las cooperativas participantes en la fusión que hayan votado en contra de la misma o las que, no habiendo asistido a la asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido a las personas administradoras, en el plazo de cuarenta días desde el último de los anuncios del acuerdo de fusión, tendrán derecho a separarse de la cooperativa.

2. En caso de ejercer este derecho, la baja de la persona socia se entenderá justificada. La devolución de su aportación, para el caso de las personas socias de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión, será obligación de la cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 85. *Derecho de oposición de los acreedores.*

1. La fusión no podrá ser realizada antes de que transcurra un mes desde el último de los anuncios previstos en el artículo 83.6. Si durante este plazo alguna acreedora o acreedor de cualquiera de las cooperativas participantes en la fusión se opusiera por escrito a esta, no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si la sociedad deudora o la cooperativa resultante de la fusión no aporta garantía suficiente.

2. Los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

3. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse expresamente este derecho de oposición de los acreedores.

Artículo 86. *Escritura e inscripción de la fusión.*

1. Los acuerdos de fusión se formalizarán en escritura pública única, en la que constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales de las cooperativas que se fusionan y el balance de fusión de las cooperativas que se extinguen.

2. En caso de crearse una nueva cooperativa como consecuencia de la fusión, la escritura deberá contener, además, las menciones legalmente exigidas para su constitución. En el caso de fusión por absorción, contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado por la cooperativa absorbente.

3. La eficacia de la fusión quedará supeditada a la inscripción de la nueva cooperativa o, en su caso, a la inscripción de la absorción. Una vez inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi la escritura de constitución por fusión, o de absorción, se cancelarán los asientos registrales de las cooperativas extinguidas.

Artículo 87. *Fusiones especiales.*

1. Siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente, las sociedades civiles, mercantiles o entidades de cualquier otro tipo podrán fusionarse con cooperativas mediante la absorción de aquellas por estas o constituyendo una nueva sociedad. En el supuesto de fusión por absorción de una cooperativa por una entidad de otro tipo, se aplicará lo regulado en el artículo 89.4 de esta ley respecto de la transformación, en relación con los fondos a que se refiere el mismo.

En estas fusiones serán de aplicación las respectivas normas reguladoras de las sociedades que se fusionan.

2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará a las fusiones que se produzcan entre cooperativas agrarias y alimentarias y sociedades agrarias de transformación.

Artículo 88. *Escisión de la cooperativa.*

1. Podrá escindirse la cooperativa mediante:

a) Su extinción, sin liquidación previa, distribuyendo a sus personas socias y dividiendo su patrimonio en dos o más partes, las cuales se traspasan en bloque a otra u otras cooperativas o entidades no cooperativas de nueva creación, o son absorbidas por otra u otras cooperativas o entidades no cooperativas ya existentes, a las que se adscriben aquellas.

b) La segregación de una o varias partes del patrimonio y de las personas socias de la cooperativa, sin extinguirse, traspasando en bloque lo segregado y adscribiendo las personas socias a una o varias cooperativas u otras entidades de nueva creación o ya existentes.

c) La segregación de una o varias partes del patrimonio de la cooperativa, sin extinguirse, traspasando en bloque lo segregado a una o varias cooperativas o entidades no cooperativas de nueva creación o ya existentes.

2. El proyecto de escisión suscrito por las personas administradoras de las entidades participantes deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio y, en su caso, de las personas socias que vayan a transferirse a las entidades resultantes o absorbentes.

3. En defecto de cumplimiento por una entidad beneficiaria de una obligación asumida por ella, en virtud de la escisión responderán solidariamente del cumplimiento de la misma las restantes entidades beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la sociedad escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, será responsable la propia sociedad escindida por la totalidad de la obligación.

4. La escisión de cooperativas se regirá, con las salvedades contenidas en los números anteriores, por las normas reguladoras de la fusión, en lo que fueran aplicables, y las personas socias y acreedores o acreedoras de las cooperativas participantes podrán ejercer los mismos derechos.

5. En aquellos supuestos en los que se segrega el patrimonio y/o las personas socias de la cooperativa en favor de una entidad no cooperativa y, adicionalmente, como consecuencia de la ejecución de la segregación, se transfieren total o parcialmente los fondos a que se refiere el artículo 89.4 de esta ley para la transformación, registrados en el pasivo del balance de la cooperativa, se aplicarán las reglas previstas en dicho artículo.

CAPÍTULO X

Transformación

Artículo 89. *Transformación de cooperativas.*

1. Las cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a) La transformación solo podrá efectuarse por necesidades empresariales que exijan soluciones societarias inviables en el sistema jurídico cooperativo a juicio de las personas administradoras, quienes elaborarán un informe al respecto. Dicho informe, que se incorporará a la escritura pública de transformación, se comunicará, con carácter previo al acuerdo a que se refiere la letra b) siguiente, al Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

b) Habrá de recaer acuerdo, expreso y favorable, de la asamblea general, adoptado con los requisitos establecidos para modificar los estatutos.

c) El acuerdo de la asamblea deberá publicarse en el Boletín Oficial del País Vasco y en dos periódicos de gran circulación en el territorio histórico en que la cooperativa tenga su domicilio.

d) La escritura pública de transformación incluirá todas las menciones legal y reglamentariamente exigidas para la constitución de la entidad cuya forma se adopte y respetará lo dispuesto en la presente ley. El informe de las personas expertas independientes sobre el patrimonio social no dinerario previsto en la legislación mercantil se incorporará, en su caso, a dicha escritura.

e) Dicha escritura pública habrá de ser presentada, sucesivamente, tanto en el Registro de Cooperativas de Euskadi, para inscribir la baja correspondiente, como, en su caso, en el registro mercantil o en el registro competente para la inscripción primera de la entidad cuya forma se adopte. Dicha escritura irá acompañada del balance cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación, o bien al finalizar el último ejercicio si hubieren transcurrido menos de seis meses desde el cierre del mismo y hubiese sido depositado en el domicilio social y puesto a disposición de las personas socias desde el mismo día en que se cursó la convocatoria de la asamblea general.

f) La inscripción de la transformación de la cooperativa no puede llevarse a cabo hasta que se acredite ante el Registro de Cooperativas de Euskadi el cumplimiento de lo regulado en el párrafo 4 siguiente en relación con lo dispuesto en el artículo 98.2.d) de esta ley.

También se relacionarán las personas socias que hayan ejercitado el derecho de separación y el capital que representen, así como el balance final elaborado por las personas administradoras y cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura.

2. La transformación no afecta a la personalidad jurídica de la cooperativa transformada, que continuará subsistiendo bajo su nueva forma.

3. Tendrán derecho de separación las personas socias que hayan votado en contra en el acto de la asamblea, o las que, no habiendo asistido a la asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido a las personas administradoras en el plazo de cuarenta días desde la publicación del último anuncio del acuerdo. Tales personas socias tendrán derecho al reembolso de sus aportaciones al capital en el plazo que, sin exceder del previsto en el artículo 66 y desde la fecha del acuerdo de transformación, determinen los estatutos o acuerde la asamblea, y percibirán el interés legal del dinero por las cantidades aplazadas.

4. El valor de las dotaciones del Fondo de Reserva Obligatorio y, en su caso, los fondos de reserva voluntarios que estatutariamente tengan el carácter de irrepartibles y los que con tal carácter se hayan acordado expresamente por la asamblea general se pondrán a disposición del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi. En cualquier caso, los fondos de reserva voluntarios respecto de los cuales se haya fijado una aplicación o destino concretos se excluirán de la puesta a disposición mencionada.

Para calcular el valor de los fondos a que se refiere el párrafo anterior, que se pondrán a disposición del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, se deducirán de su valor nominal las pérdidas pendientes de compensación que consten en el balance de transformación aprobado por la asamblea general.

No obstante, en caso de que la legislación aplicable exija el informe de personas expertas independientes y hubiera que registrar una minusvaloración de activos en el balance de la nueva sociedad, dicha minusvaloración se aplicará al valor de los fondos puestos a disposición del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, según la proporción que tengan dichos fondos sobre el patrimonio neto total.

La contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público tendrá la aplicación estatutariamente prevista y, en su defecto, la establecida en el artículo 98.2.a) para el supuesto de liquidación de la cooperativa.

5. Al aprobar la transformación, la asamblea general podrá optar por convertir las aportaciones al capital social en participaciones económicas de la nueva entidad, en proporción directa al capital que tuviere desembolsado cada persona socia en la cooperativa, al derecho de voto que ostentaba en la misma cooperativa o bien combinando ambos criterios.

Artículo 90. *Transformación en cooperativas.*

1. Cualquier sociedad civil, mercantil, asociación, agrupación u otro tipo de entidad de carácter no cooperativo podrá transformarse en cooperativa de alguna de las clases reguladas en la presente ley siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente.

2. La transformación será acordada por la junta general, o mediante el sistema válido equivalente para expresar la voluntad social, con la mayoría exigida por la legislación aplicable, no afectará la personalidad jurídica de la entidad transformada y se hará constar en escritura pública, que expresará necesariamente todas las menciones previstas en esta ley para la constitución de una cooperativa.

3. La escritura pública de transformación, a la que se incorporará, en su caso, el informe de las personas expertas independientes sobre el patrimonio social no dinerario, se presentará para su inscripción en el registro mercantil y demás procedentes, en su caso, y siempre en el de cooperativas, acompañada del balance cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación.

4. La transformación en cooperativa no altera el anterior régimen de responsabilidad de las personas socias de la entidad transformada por las deudas sociales contraídas con anterioridad a la transformación de la entidad, a no ser que los acreedores hayan consentido expresamente la transformación.

CAPÍTULO XI

Disolución y liquidación

Artículo 91. *Causas de disolución.*

Serán causas de disolución de la cooperativa:

1. El cumplimiento del término fijado en los estatutos.

2. La conclusión del objeto social o la imposibilidad manifiesta de realizarlo.

3. La paralización o inactividad de los órganos sociales o la interrupción sin causa justificada de la actividad cooperativa, en ambos casos durante dos años consecutivos.

4. La reducción del número de personas socias por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la cooperativa, si se mantiene durante más de doce meses.

5. La reducción del capital social a una cantidad inferior a la cifra de capital social mínimo establecido en los estatutos, sin que se restablezca en el plazo de doce meses.

6. La fusión o la escisión total.

7. La apertura de la fase de liquidación de la cooperativa en el procedimiento concursal.

8. El acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría prevista en el artículo 38.2.

9. Cualquier otra causa establecida en las leyes o en los estatutos sociales.

Artículo 92. *Eficacia de las causas de disolución.*

1. El transcurso del plazo fijado operará de pleno derecho, a no ser que con anterioridad hubiese sido expresamente prorrogado mediante acuerdo adoptado en la asamblea general por la mayoría prevista en el artículo 38.2 e inscrita dicha prórroga en el Registro de Cooperativas de Euskadi. El acuerdo que consista en la ampliación del plazo de duración dará lugar a que, en caso de separación, la baja de la persona socia sea considerada como justificada, derecho que será reconocido en los términos previstos en el artículo 78.4.

2. Las restantes causas requerirán acuerdo de la asamblea general tomado por mayoría ordinaria, salvo en los supuestos previstos en los apartados 6 y 8 del artículo anterior. Producida cualquiera de aquellas causas, las personas administradoras deberán convocar la asamblea general en el plazo de dos meses. La comisión de vigilancia o cualquier persona socia podrá requerir a las personas administradoras para que procedan a la convocatoria.

3. Si dicha asamblea no fuera convocada, no se reuniese en el plazo estatutariamente establecido o reunida no pudiera adoptarse tal acuerdo o se adoptase un acuerdo contrario a declarar la disolución, las personas administradoras deberán, y cualquier persona interesada podrá, solicitar la disolución judicial de la cooperativa. En todo caso, tendrán condición de partes interesadas el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo, el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, y las federaciones más representativas en cuanto a sus asociadas y, en su caso, la Confederación de Cooperativas de Euskadi.

4. El acuerdo de disolución o la resolución judicial que la declare deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas de Euskadi, y deberá publicarse en el Boletín Oficial del País Vasco y en un periódico de gran circulación en el territorio histórico del domicilio social.

5. La cooperativa disuelta podrá ser reactivada siempre que se elimine la causa que motivó la disolución y no haya comenzado el reembolso de las aportaciones a las personas socias.

Para ello se precisará acuerdo de la asamblea general adoptado por la mayoría prevista en el artículo 38.2. Dicho acuerdo no producirá efectos hasta su inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

En caso de procedimiento concursal, y siempre que se hubiera iniciado la fase de liquidación, la reactivación solo podrá ser acordada si la cooperativa llega a un convenio con sus acreedores.

Artículo 93. *Proceso de liquidación.*

1. Disuelta la cooperativa, se abrirá el periodo de liquidación, salvo en los supuestos de fusión o escisión total. La cooperativa conservará su personalidad jurídica, pero deberá añadir a su denominación, durante este periodo, la expresión «en liquidación».

2. Durante el periodo de liquidación se observarán las normas legales y estatutarias aplicables sobre régimen de asambleas generales, que serán convocadas por las personas administradoras, quienes las presidirán y a las que darán cuenta de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

Artículo 94. *Nombramiento de liquidadoras o liquidadores.*

1. La asamblea general elegirá una o más liquidadoras o liquidadores, preferentemente entre las personas socias de la cooperativa, en número necesariamente impar. En caso de que ninguna de las personas socias, acreditando justa causa de excusa, quiera aceptar el cargo, habrá de ser nombrado o nombrada entre personas físicas o jurídicas que no sean socias de la cooperativa. Las liquidadoras o liquidadores podrán ser retribuidos.

El nombramiento no surtirá efectos frente a terceras personas no socias hasta su inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

2. Si transcurren dos meses desde la disolución sin que se haya efectuado el nombramiento y la aceptación consiguiente, las personas administradoras deberán solicitar al juzgado de lo mercantil del domicilio social el nombramiento de liquidadores o liquidadoras, que podrán ser personas no socias de la cooperativa.

También está legitimada para formular esa solicitud cualquier persona interesada, con la precisión señalada en el artículo 92.3.

Artículo 95. *Transmisión de funciones.*

Disuelta la cooperativa, las personas administradoras continuarán en sus funciones de representación y gestión, a los solos efectos de evitar posibles perjuicios, y cesarán en ellas una vez nombradas las liquidadoras o liquidadores, con quienes suscribirán un inventario y balance de la cooperativa, con referencia al día en que se inicie la liquidación y con carácter previo a que las liquidadoras o liquidadores comiencen a desempeñar sus funciones.

Además, si fueran requeridas para ello, las personas administradoras deberán proporcionar la información y antecedentes que soliciten las liquidadoras o liquidadores para la práctica de las operaciones de la liquidación.

Artículo 96. *Funciones de las liquidadoras o liquidadores.*

1. Cuando sean varias las liquidadoras o liquidadores, la asamblea general determinará el régimen aplicable.

2. Las liquidadoras o liquidadores estarán facultados para realizar cuantas operaciones sean necesarias para la liquidación. Para el cumplimiento de las funciones que se les encomiendan, ostentarán la representación de la cooperativa en juicio y fuera de él, obligando a la sociedad frente a terceras personas no socias en los mismos términos que los establecidos para el órgano de administración de la cooperativa.

En particular, deberán:

a) Suscribir el inventario y balance inicial aludido en el artículo anterior.

b) Llevar y custodiar los libros y correspondencia de la cooperativa y velar por la integridad de su patrimonio.

c) Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias o convenientes para la liquidación de la cooperativa.

d) Enajenar los bienes sociales.

e) Reclamar y percibir los créditos pendientes, sea contra terceras personas no socias o contra las personas socias.

f) Concertar transacciones y arbitrajes cuando así convenga a los intereses sociales.

g) Pagar a los acreedores y a las personas socias y transferir el remanente de la cooperativa conforme a lo establecido en el artículo 98.

3. Las liquidadoras o liquidadores terminan sus funciones por haberse realizado la liquidación, por revocación acordada en asamblea general o por decisión judicial mediante justa causa a petición de un grupo de personas socias que represente el veinte por ciento de los votos. Las liquidadoras o liquidadores responderán en los mismos términos establecidos para las personas administradoras.

Artículo 97. *Intervención de la liquidación.*

1. El veinte por ciento de las personas socias podrá solicitar del juzgado de lo mercantil del domicilio social de la cooperativa la designación de una o varias interventoras o interventores que fiscalicen las operaciones de la liquidación.

2. Cuando el patrimonio que haya de ser objeto de liquidación sea cuantioso, exista un elevado número de personas socias o la importancia de la liquidación por cualquier otra causa lo justifique, la persona titular del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo podrá, de oficio o a instancia de parte interesada, designar una o varias personas que se encarguen de intervenir la liquidación y de velar por el cumplimiento de las leyes y los estatutos sociales.

3. No tendrán validez los actos de las liquidadoras o liquidadores efectuados sin la participación de las personas interventoras.

Artículo 98. *Adjudicación del haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

2. Satisfechas dichas deudas, el resto del haber social se adjudicará por el siguiente orden:

a) La contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público se pondrá a disposición del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

b) Se reintegrará a las personas socias el importe de las aportaciones que tuvieran al capital social, actualizadas en su caso, comenzando por las aportaciones voluntarias y siguiendo con las aportaciones obligatorias.

c) Se reintegrará a las personas socias su participación en los fondos de reserva voluntarios que tengan carácter repartible por disposición estatutaria o por acuerdo de la asamblea general, distribuyéndose los mismos de conformidad con las reglas establecidas en estatutos o en dicho acuerdo y, en su defecto, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada una de las personas socias con la cooperativa durante los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución.

d) El sobrante, si lo hubiera, tanto del Fondo de Reserva Obligatorio como del haber líquido de la cooperativa, se pondrá a disposición del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, salvo lo dispuesto en el artículo 150 para las cooperativas de segundo o ulterior grado.

3. Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 60.1.b, las personas titulares que hubieran causado baja y a las que la cooperativa hubiera rehusado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social, después de la contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público y, salvo que los estatutos prevean lo contrario, antes del reintegro de las demás aportaciones.

Artículo 99. *Balance final.*

1. Satisfecha la totalidad de las deudas sociales, las liquidadoras o liquidadores confeccionarán un balance final del estado patrimonial de la cooperativa y un proyecto de distribución del haber social elaborado conforme a lo establecido en el artículo anterior.

2. El balance final y el proyecto de distribución del haber social se someterán a la aprobación de la asamblea general previo informe de la comisión de vigilancia o, en su caso, de las personas auditoras y de las interventoras o interventores. Dicha aprobación deberá publicarse en el «Boletín Oficial del País Vasco» y en un periódico de gran circulación en el territorio histórico del domicilio social, haciéndose constar en el anuncio que la documentación relativa a aquellos acuerdos se encuentra depositada en el domicilio social a disposición de las personas interesadas.

3. El acuerdo de aprobación podrá ser impugnado en el plazo de cuarenta días, a contar desde su publicación, y conforme al procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general por cualquier persona socia que se sienta agraviada y por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados.

4. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resueltas por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto del activo resultante. No obstante, las liquidadoras o liquidadores podrán proceder a realizar pagos a cuenta del haber social siempre que por su cuantía no hayan de verse afectados por el resultado de aquellas reclamaciones.

Artículo 100. *Cancelación registral.*

Finalizada la liquidación y distribuido el haber social conforme a lo estipulado en los artículos anteriores, las liquidadoras o liquidadores, en escritura que incorporará la aprobación del balance final y las operaciones de aquella, deberán solicitar del Registro de Cooperativas de Euskadi la cancelación de los asientos referentes a la cooperativa y depositar los libros de comercio, la correspondencia, la documentación y los justificantes concernientes al tráfico de la sociedad, salvo que en dicha escritura las liquidadoras o liquidadores hubieran asumido el deber de conservación de dichos libros y documentos durante el plazo de seis años, a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la sociedad, o manifestado que la sociedad carece de ellos.

Dicho depósito documental podrá realizarse, en su caso, en soporte electrónico o mediante medios electrónicos.

Artículo 101. *Concurso de la cooperativa.*

A las cooperativas les será aplicable la legislación concursal, y deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Euskadi las resoluciones judiciales de publicidad registral que se dicten.

TÍTULO II

Disposiciones especiales

CAPÍTULO I

Clases de cooperativas

Sección 1.ª Normas comunes

Artículo 102. *Clasificación y normativa aplicable.*

1. Las cooperativas pueden constituirse acogiéndose a cualquiera de las clases reguladas en el presente capítulo. Esa clasificación no obstará a la libre configuración estatutaria de otras cooperativas, con tal de que quede claramente determinada la correspondiente actividad cooperativa y la posición jurídica de las personas socias que deben participar en ella, en cuyo caso el registro y las personas interesadas aplicarán la normativa legalmente prevista para la clase de entidades con las que aquellas guarden mayor analogía.

2. La delimitación legal de cada clase o tipo de cooperativa solo impedirá la constitución de una entidad de segundo grado, de la clase respectiva, cuando las personas socias cooperadoras tengan que ser, necesariamente y en su mayoría, personas físicas.

3. Cada cooperativa, además de ajustarse a los principios configuradores de esta sociedad en el marco de la presente ley, se regirá por las disposiciones especiales aplicables a la clase respectiva y, en lo no previsto en la sección correspondiente, por las normas de carácter general.

Sección 2.ª Cooperativas de trabajo asociado

Artículo 103. *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que asocian principalmente a personas físicas que, mediante su trabajo, a tiempo parcial o completo, realizan cualquier actividad económica o profesional para producir en común bienes y servicios para terceras personas no socias.

La relación de la persona socia trabajadora con la cooperativa es una relación societaria.

2. Podrán ser personas socias trabajadoras quienes legalmente tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo. Las personas extranjeras podrán ser personas socias trabajadoras de acuerdo con lo previsto en la legislación específica sobre su prestación de trabajo en el estado español.

3. La pérdida de la condición de persona socia trabajadora provocará el cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa.

4. Aun cuando la finalidad de las cooperativas de trabajo asociado es la de prestación del trabajo de las personas socias, proporcionándoles empleo, podrán realizar contratos de trabajo por cuenta ajena, cuyo número de horas/año no podrá ser superior al treinta por ciento del total de horas/año de trabajo realizadas por las personas socias trabajadoras. Si las necesidades objetivas de la empresa obligaran a superar este porcentaje, ello será válido para un periodo que no exceda de tres meses. Para superar dicho plazo deberá solicitarse autorización motivada al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo, que ha de resolver en un plazo de quince días. En caso de silencio, se entenderá concedida la autorización.

No se computarán en este porcentaje:

a) Las horas/año de trabajo realizadas en centros y unidades de trabajo de carácter subordinado o accesorio.

Se entenderá, en todo caso, como trabajo prestado en centro de trabajo subordinado o accesorio el prestado por las personas trabajadoras por cuenta ajena que contraten las cooperativas para prestar servicios de duración determinada en los locales del cliente o su beneficiario y para la Administración pública. También aquellas actividades que deba realizar la cooperativa en obras, montajes o actividades auxiliares, siempre que estas no constituyan el objeto social principal de la cooperativa y que se presten fuera de los locales de la cooperativa por exigencias propias de la actividad, y siempre que la relación con la cooperativa no tenga carácter claramente estable y de duración indefinida.

b) El trabajo realizado por las personas trabajadoras por cuenta ajena integradas en las cooperativas por subrogación legal, así como por aquellas que se incorporen en actividades sometidas a estas subrogaciones.

c) El trabajo desempeñado por las personas trabajadoras que sustituyan a personas socias trabajadoras o asalariadas en situación de excedencia e incapacidad temporal, baja por maternidad, adopción o acogimiento, o por conciliación familiar.

d) El trabajo desempeñado por personas trabajadoras que se negasen explícitamente a ser personas socias trabajadoras.

e) El trabajo realizado por las personas trabajadoras contratadas para ser puestas a disposición de empresas usuarias cuando la cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.

f) El trabajo realizado por el alumnado de cooperativas dedicadas a la formación, orientación e intermediación laboral en programas de empleo y formación.

g) El trabajo realizado por personas trabajadoras con contratos en prácticas y para la formación.

h) El trabajo desempeñado por personas con discapacidades físicas, psíquicas y/o sensoriales reconocidas, como mínimo, del treinta y tres por ciento, excepto en las cooperativas de trabajo asociado que hayan sido calificadas y reconocidas como centros especiales de empleo.

i) El trabajo realizado por las personas trabajadoras incorporadas como consecuencia de un contrato de la cooperativa con la Administración o con empresas, consorcios, fundaciones y demás entidades participadas mayoritariamente por las administraciones públicas.

No obstante lo dispuesto en este número, las cooperativas con menos de ocho personas socias trabajadoras podrán emplear hasta un máximo de dos personas trabajadoras con contrato de trabajo por cuenta ajena.

5. Los estatutos podrán fijar el procedimiento por el que las personas trabajadoras asalariadas pueden acceder a la condición de personas socias. En las cooperativas reguladas en este artículo que rebasen el límite de trabajo asalariado establecido, la persona trabajadora con contrato de trabajo por tiempo indefinido y más de un año de antigüedad en la cooperativa deberá ser admitida como persona socia trabajadora, sin periodo de prueba, si reúne los demás requisitos y así lo solicita en el plazo de los doce meses siguientes desde que pudo ejercitar tal derecho.

Las personas asalariadas que no tengan opción a ser personas socias, o mientras no puedan ejercitarla, participarán en los resultados de la cooperativa, cuando estos fueran positivos, en la proporción que han de definir los estatutos, que en ningún caso será inferior al veinticinco por ciento del retorno cooperativo reconocido a las personas socias de igual o equivalente clasificación profesional. Cuando el asalariado o asalariada cause baja, dicha participación podrá calcularse sobre las últimas cuentas anuales aprobadas por la asamblea general. Esta participación en resultados tendrá el carácter que señala el artículo 70.5 de esta ley.

6. Las personas socias trabajadoras, por la prestación de su trabajo, tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, anticipos laborales en cuantía no inferior al salario mínimo interprofesional en cómputo anual.

7. Serán de aplicación a los centros de trabajo de estas cooperativas y a sus personas socias las normas generales sobre prevención de riesgos laborales.

Asimismo, las personas socias trabajadoras menores de dieciocho años estarán sujetas a las limitaciones para trabajos nocturnos o para trabajos insalubres, penosos, nocivos o

peligrosos que establezca la legislación laboral para personas trabajadoras menores de 18 años.

8. A efectos de la Seguridad Social, las personas socias trabajadoras están asimiladas a personas trabajadoras por cuenta ajena o a personas trabajadoras autónomas. Los estatutos optarán por uno u otro régimen.

Las cooperativas de trabajo asociado que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, hubieran optado en sus estatutos por asimilar a sus personas socias trabajadoras a trabajadoras o trabajadores autónomos del régimen especial correspondiente, asumirán, en el caso de que así se hubiera establecido en sus estatutos, la obligación del pago de las cuotas y obligaciones de las personas socias trabajadoras durante su periodo activo en las cooperativas, sin perjuicio del sometimiento a la normativa rectora del régimen correspondiente de la Seguridad Social. Las cuantías abonadas no formarán parte del anticipo y tendrán la consideración de partida deducible para la determinación del excedente neto definido en el artículo 69 de la ley.

9. De conformidad con lo establecido en el artículo 86.2 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, cuando una cooperativa de trabajo asociado cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios o concesión administrativa y un nuevo empresario o empresaria se hiciese cargo de esta, las personas socias trabajadoras que vinieran desarrollando su actividad en la misma tendrán los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido, de acuerdo con la normativa vigente, si hubieran prestado su trabajo en la cooperativa en la condición de personas trabajadoras por cuenta ajena.

Las personas trabajadoras que se hallaran en la situación del párrafo anterior tendrán, durante un plazo de cinco años, derecho preferente de reingreso en su cooperativa de origen si en esta se crearan nuevos puestos de trabajo de contenido similar al que ocupaban.

Artículo 104. *Periodo de prueba.*

1. Los estatutos podrán establecer un periodo de prueba como requisito para la admisión como persona socia.

El periodo de prueba no excederá de seis meses. No obstante, para ocupar los puestos de trabajo que fijen las personas administradoras, salvo atribución estatutaria expresa de esta facultad a la asamblea general, cuyo desempeño exija especiales condiciones profesionales, el periodo de prueba podrá ser de hasta dieciocho meses. El número de los referidos puestos de trabajo no podrá exceder del veinte por ciento del total de los de la cooperativa.

2. Los o las aspirantes a socias trabajadoras, durante el periodo en que se encuentren en situación de prueba, tendrán los mismos derechos y obligaciones que las demás personas socias, con las siguientes particularidades:

a) Podrán resolver la relación por libre decisión unilateral, facultad que también se reconoce a las personas administradoras de la cooperativa.

b) No podrán ser elegidas para los cargos de los órganos de la sociedad.

c) No estarán obligadas ni facultadas para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de entrada.

d) No les alcanzará la imputación de las pérdidas que se produzcan en la cooperativa durante el periodo de prueba ni tendrán derecho al retorno cooperativo, sin perjuicio de su derecho a percibir de los resultados positivos la misma cuantía que se reconozca a las personas asalariadas.

3. No procederá el periodo de prueba si la persona trabajadora ya hubiera estado en situación de prueba y la hubiera superado sin incorporarse como socia desde que se resolvió la relación

Artículo 105. *Régimen de trabajo.*

1. Los estatutos, el reglamento de régimen interno o, en su defecto, la asamblea general establecerán el marco básico de régimen de trabajo de las personas socias trabajadoras.

2. Podrán regularse como materias de dicho régimen la organización del trabajo, las jornadas, el descanso semanal, las fiestas, las vacaciones, los permisos, la clasificación

profesional, la movilidad funcional y geográfica, las excedencias o cualquier otra causa de suspensión o extinción de la relación de trabajo cooperativo, y, en general, cualquier otra materia directamente vinculada con los derechos y obligaciones derivados de la prestación del trabajo por la persona socia trabajadora.

3. En cualquier caso, la cooperativa respetará los regímenes laborales determinados por ella misma, condiciones laborales dignas y los estándares laborales mínimos establecidos por la Organización Internacional del Trabajo.

Artículo 106. *Régimen disciplinario.*

1. Los estatutos, el reglamento de régimen interno o, en su defecto, la asamblea general establecerán el marco básico del régimen disciplinario de las personas socias trabajadoras.

2. El régimen disciplinario regulará los tipos de faltas que puedan producirse en la prestación del trabajo, las sanciones, los órganos y personas con facultades sancionadoras delegadas, y los procedimientos sancionadores, con expresión de los trámites, recursos y plazos. Respetará, en todo caso, las garantías de defensa de las personas socias expedientadas, a través de sus pliegos de descargos, audiencias preceptivas previas, y su revisión, en el caso de faltas graves o muy graves, siempre que medie recurso, por parte del comité de recursos o, en su defecto, por la asamblea general.

3. La expulsión de las personas socias trabajadoras solo podrá ser acordada por las personas administradoras, contra cuya decisión la persona socia podrá recurrir, en el plazo de quince días desde la notificación del mismo, ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general. Aunque el acuerdo de expulsión solo será ejecutivo desde que sea ratificado por el correspondiente órgano o haya transcurrido el plazo para recurrir ante el mismo, la cooperativa podrá suspender a la persona socia trabajadora en su empleo, conservando esta, provisionalmente, su derecho al anticipo laboral como si estuviera prestando trabajo.

Artículo 107. *Cuestiones contenciosas.*

1. Los órganos jurisdiccionales de orden social conocen de las cuestiones litigiosas que se promuevan entre las cooperativas de trabajo asociado y sus personas socias trabajadoras por su condición de tales. En consecuencia, los conflictos no basados en este especial vínculo sociolaboral y que sean análogos a los que puedan surgir entre cualquier persona socia y las cooperativas de otras clases siguen sometidos a la jurisdicción de los juzgados y tribunales mercantiles.

2. A estos efectos, se considerarán materias que afectan exclusivamente a la relación típica entre la cooperativa de trabajo asociado y sus personas socias trabajadoras las relativas a:

a) La percepción de los anticipos laborales o de las prestaciones complementarias o sustitutivas de los mismos en la medida que sean exigibles.

b) Los recursos por sanciones impuestas por infracción de normas de disciplina sociolaboral, incluida la de expulsión por tal motivo.

c) Las situaciones de suspensión del trabajo y excedencias.

d) Materias de Seguridad Social.

e) El acceso de la persona trabajadora asalariada a la condición de persona socia trabajadora.

f) En general, a los derechos y obligaciones derivados precisamente de las normas internas de régimen del trabajo cooperativo.

3. En todo caso, estas cuestiones litigiosas se resolverán aplicando esta ley, los estatutos sociales y demás acuerdos internos de la cooperativa y, en general, los principios cooperativos. Solo en su defecto, se aplicarán por analogía las disposiciones de la legislación laboral.

Sección 3.ª Cooperativas de consumo

Artículo 108. *Objeto y función social.*

1. Las cooperativas de consumo tienen como objeto procurar bienes o prestar servicios para el uso o consumo de las personas socias y de quienes con ellas conviven, así como la defensa y promoción de los derechos e intereses legítimos de las personas consumidoras y usuarias. Pueden ser personas socias de estas cooperativas las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales.

2. Las cooperativas de consumo podrán suministrar dentro de su ámbito territorial bienes o servicios a personas o entidades no socias cuando lo prevean los estatutos.

Sección 4.ª Cooperativas de enseñanza

Artículo 109. *Objeto y modalidades.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes en sus distintos niveles, etapas, ciclos, grados y modalidades, en cualesquiera ramas del saber o de la formación. Podrán realizar también actividades extraescolares y conexas, así como prestar servicios escolares complementarios y cuantos faciliten las actividades docentes.

2. Cuando asocien a padres o madres de alumnos o alumnas, a sus representantes legales o al propio alumnado, les serán de aplicación las normas de la presente ley sobre cooperativas de consumo, además de lo recogido en el artículo 36.2. El profesorado y restante personal del centro podrán incorporarse, bien como personas socias de trabajo, bien como personas socias colaboradoras. Esta última posición también podrán asumirla, entre otras personas interesadas, los exalumnos o exalumnas.

3. Cuando la cooperativa de enseñanza asocie al profesorado y a personal no docente y de servicios, se aplicarán, además de lo recogido en el artículo 36.2, las normas de esta ley reguladoras de las cooperativas de trabajo asociado, excluido lo regulado por el artículo 30, y podrán asumir la posición de personas socias colaboradoras, entre otras personas interesadas, los alumnos o alumnas, sus padres o madres o sus representantes legales, así como los exalumnos o exalumnas.

4. La cooperativa de enseñanza, si lo prevén los estatutos, podrá tener carácter integral o intersectorial cuando, como mínimo, agrupe a la mayoría de quienes imparten la enseñanza y del personal no docente, por un lado, y a la mayoría de quienes reciben las prestaciones docentes o representan a los alumnos o alumnas, por otro, o bien cuando, sin concurrir esas mayorías, se alcance un número de personas socias de ambos colectivos que sea suficiente, según los estatutos, para configurar esta modalidad.

Artículo 110. *Especialidades de las cooperativas de enseñanza integrales.*

1. En relación con las cooperativas a que se refiere el apartado 4 del artículo anterior, además de lo recogido en el artículo 36.2, los estatutos podrán:

a) Establecer periodos de prueba, para las personas socias de los dos colectivos integrados, por un periodo máximo de hasta un curso escolar.

b) Prever el funcionamiento de cada uno de los órganos sociales necesarios por mayorías reforzadas que no excedan de las tres cuartas partes del quorum de constitución respectivo.

c) Para el caso de que no se alcance la mayoría reforzada prevista para adoptar acuerdos, o con carácter independiente de ello, fijar de modo general el número máximo de consejeras o consejeros y el de votos en la asamblea general que, respectivamente, podrán atribuirse al colectivo de personas socias usuarias, con objeto de evitar una situación de desequilibrio insalvable respecto a las personas socias de trabajo.

d) Regular, con o sin medidas equilibradoras, el ejercicio de los derechos de asistencia y voz en las asambleas, incluso mediante la previa celebración de una o varias juntas especiales de personas socias usuarias para que estas elijan a sus representantes en la asamblea general inmediata y, en su caso, en las sucesivas que se celebren dentro del plazo que también señalen los estatutos.

e) Prever presidencias rotatorias de forma que, por periodos de igual duración, las presidencias de cada órgano colegiado sean ocupadas, alternativamente, por personas socias pertenecientes a cada uno de los dos colectivos existentes en la cooperativa.

f) Regular una comisión dirimente, de composición paritaria y con posible asistencia de personas expertas, para resolver situaciones de empates no superados en el seno de los órganos necesarios, a cuyo fin estos podrán delegar en dicha comisión la facultad de decidir sobre aquellas materias, sea cual fuere su contenido, en que no fue posible el acuerdo del órgano ordinario correspondiente.

2. Las medidas enunciadas en el número precedente tendrán carácter alternativo o acumulativo, siempre que ello sea posible, según señalen los estatutos. Estos también podrán establecer, en su caso, reglas especiales para la adecuada participación de las personas socias colaboradoras.

3. Los estatutos podrán, asimismo, determinar las pautas o criterios básicos para decidir cuándo, por la imposición sistemática de un colectivo de personas socias sobre el otro, por la parálisis o entorpecimiento notable y frecuente de los órganos sociales o por otras causas debidamente fundadas, procederá reconducir la cooperativa a una de las modalidades reguladas en los números 2 y 3 del artículo anterior, con o sin escisión societaria.

Artículo 111. *Socias o socios de naturaleza o de utilidad pública.*

1. Las entidades e instituciones públicas y las privadas de utilidad pública, sin perjuicio de su eventual admisión como socias colaboradoras, podrán asumir, incluso simultáneamente, la condición de socias usuarias cuando ejerzan la guarda y protección legal de escolares menores o incapaces o cuando representen a alumnos o alumnas adultas que, estando acogidas en centros, residencias o establecimientos regidos por aquellas, les hayan otorgado expresamente su representación.

Las consecuencias de la eventual acumulación de la cualidad de socio o socia colaboradora y de socio o socia usuaria serán objeto de expresa regulación estatutaria dentro del marco de la presente ley y de las disposiciones vigentes sobre el sistema educativo.

2. Tales entidades e instituciones podrán realizar, por cualquier título jurídico, aportaciones patrimoniales de toda clase, incluida la cesión de terrenos, edificios y otros bienes inmuebles, equipados o no, que sean necesarios para el establecimiento o el adecuado desarrollo de la cooperativa.

3. Si los estatutos lo prevén, dichos socios o socias institucionales tendrán reservados puestos en el consejo rector, y, en su condición de usuarias, podrán asistir a las asambleas generales con un número de votos proporcional al de alumnos o alumnas que representen, sin las limitaciones señaladas en el artículo 37.2.

Sección 5.ª Cooperativas agrarias y alimentarias

Artículo 112. *Objeto y actividades.*

1. Son cooperativas agrarias y alimentarias las que asocian a titulares de explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mixtas y que tienen por objeto comercializar, proporcionar suministros, equipos productivos y servicios o realizar operaciones encaminadas a la mejora, en cualquier área o vertiente económico-social, de las explotaciones de las personas socias, de sus elementos o componentes, de la propia cooperativa o de la vida en el medio rural, entre otras, la prestación de servicios por la cooperativa y con su propio personal que consista en la realización de labores agrarias u otras análogas en las mencionadas explotaciones y a favor de las personas socias de la misma.

En el caso de titularidad compartida que cumpla los requisitos de la legislación que regula dicha institución, ostentará la condición de persona socia la propia entidad de titularidad compartida, inscrita en el registro específico, y podrá ser representada por cualquiera de las personas integrantes de la misma, mediante su acreditación por certificación del mismo.

Asimismo, en el caso de que una entidad de titularidad compartida sea designada para ocupar un cargo del órgano de administración, la entidad de titularidad compartida deberá

comunicar mediante certificación cuál de las personas integrantes será quien desempeñe las funciones propias del cargo en el órgano de administración. Este último requisito deberá ser satisfecho, igualmente, en el caso de sociedades civiles y comunidades de bienes y cualquier otra entidad sin personalidad jurídica.

Los estatutos de la cooperativa podrán exigir, como requisito para adquirir y conservar la condición de persona socia, un compromiso de actividad exclusiva correspondiente a su objeto social.

2. Para el cumplimiento de su objeto social, las cooperativas agrarias y alimentarias podrán desarrollar, además de las actividades propias de aquel, determinadas en los estatutos, aquellas otras que sean presupuesto, consecuencia, complemento o instrumento para la mejora económica, técnica, laboral, ecológica o social de la cooperativa, de las explotaciones de las personas socias, de los elementos de estas o del medio rural.

Artículo 113. *Operaciones con terceras personas no socias.*

1. Las cooperativas agrarias y alimentarias, sean polivalentes o especializadas, con actividad comercializadora podrán desarrollar esta actividad y las conexas a ella, llegando incluso directamente al consumidor o consumidora, con productos agrarios que no procedan de las explotaciones de la cooperativa o de sus personas socias en los siguientes casos:

a) En cada ejercicio económico, hasta un cinco por ciento, cuantificado dicho porcentaje independientemente para cada una de las actividades en que la cooperativa utilice productos agrarios de terceras personas no socias.

b) Si lo prevén los estatutos, el porcentaje máximo en cada ejercicio económico podrá llegar hasta el cuarenta y nueve por ciento.

c) Cuando, por circunstancias no imputables a la cooperativa, esta pueda rebasar los límites anteriores por haber obtenido la autorización prevista en el artículo 5 de la presente ley.

Cuando existan normativas sectoriales específicas, u otras dictadas en aplicación de aquellas, que sean aplicables a la cooperativa por razón del sector de su actividad agroalimentaria, y que establezcan o permitan límites más elevados de porcentajes de producciones de terceras personas no socias que los anteriormente indicados, la cooperativa podrá reflejar en los estatutos dichos límites sin necesidad de requerir la autorización prevista en el apartado anterior, pero deberá hacer constar expresamente en los estatutos la disposición que legitima dicho porcentaje.

2. Las cooperativas agrarias y alimentarias con actividad suministradora, única o diferenciada, dirigida a sus explotaciones o a las de sus miembros, podrán ceder a terceras personas no socias productos o servicios dentro de los límites y en los supuestos equivalentes a los apartados a) y b) del número anterior, sin perjuicio de poder hacerlo en todo caso cuando se trate de los remanentes ordinarios de la actividad cooperativa.

Sección 6.ª Cooperativas de explotación comunitaria

Artículo 114. *Objeto y ámbito.*

1. Estas cooperativas asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de bienes susceptibles de explotación agraria que ceden tales derechos, prestando, además, o no, su trabajo personal, así como a quienes, sin ceder derechos de disfrute, van a trabajar en la entidad. Tienen por objeto poner en común tierras u otros medios de producción para crear y gestionar una única empresa o explotación agraria, en la que también podrán integrarse bienes que posea la cooperativa por cualquier título.

Podrán desarrollar cualquier actividad dirigida al cumplimiento de su objeto social, tanto las dedicadas directamente a la obtención de productos agrarios como las operaciones preparatorias que tengan por finalidad constituir o perfeccionar la explotación en todos sus elementos, funciones y procesos, así como las de recolección y distribución y las conexas y complementarias, y, en general, cuantas resulten propias de la actividad agraria o sean antecedente, complemento o consecuencia directa de la misma.

2. La actividad cooperativa de comercialización de productos procedentes de terceras personas no socias se regirá por lo previsto en la presente ley para las cooperativas agrarias

y alimentarias. El número de personas trabajadoras con contrato laboral no podrá ser superior al treinta por ciento del total de personas socias de trabajo de la cooperativa.

3. En estas cooperativas, su ámbito estatutario determina el espacio geográfico en el que las personas socias de trabajo pueden desarrollar habitualmente su actividad cooperativa y dentro del cual también han de estar situados la mayor parte de los bienes inmuebles integrantes de la explotación.

Artículo 115. *Régimen de las personas socias.*

1. La eventual acumulación de la doble cualidad de persona socia de trabajo y persona socia cedente del uso y aprovechamiento de bienes a la cooperativa no permitirá atribuir más de un voto.

2. Serán de aplicación a las personas socias de trabajo las normas establecidas en la presente ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las salvedades contenidas en esta sección.

3. Los estatutos establecerán el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de las personas socias en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, sin exceder de quince años, así como las normas sobre transmisión de los derechos de sus respectivos titulares a la sociedad.

4. Las personas arrendatarias y demás titulares de un derecho de goce podrán ceder el uso y aprovechamiento de los bienes por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico sin que ello sea causa de desahucio o resolución del mismo.

En tales supuestos, la cooperativa podrá dispensar del cumplimiento del plazo estatutario de permanencia obligatoria, siempre que la persona titular de los derechos de uso y aprovechamiento se comprometa a cederlos por todo el tiempo de duración del vínculo jurídico correspondiente.

Artículo 116. *Estructura económica.*

1. Se diferenciarán las aportaciones patrimoniales efectivas, dinerarias o no dinerarias, que integrarán el capital social de las prestaciones consistentes en la obligación de aportar trabajo, servicios o asistencia técnica, que no podrán integrar el capital social.

2. Las rentas por la cesión del uso de los bienes y los anticipos por el trabajo serán análogas al nivel de rentas y de retribuciones salariales usuales en la zona.

Los retornos se acreditarán a las personas socias, según su respectiva actividad con la cooperativa, en proporción a los anticipos laborales y a las rentas que deba abonar aquella por la cesión del uso de los bienes.

3. La imputación de las pérdidas a las personas socias se realizará aplicando los criterios utilizados para acreditar los retornos, pero los estatutos o la asamblea general determinarán lo necesario para garantizar a las personas socias de trabajo una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

4. Los estatutos señalarán el procedimiento para valorar los bienes susceptibles de explotación en común y podrán regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cuyo goce haya sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. También podrán establecer normas por las que las personas socias que hayan cedido a la cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes queden obligadas a no transmitir a terceras personas no socias derechos sobre dichos bienes que impidan el uso y aprovechamiento de los mismos por la cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria de la persona socia en la misma.

Sección 7.ª Cooperativas de viviendas

Artículo 117. *Objeto, operaciones y ámbito.*

1. Las cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar a sus personas socias viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos, zonas o edificaciones comunes; crear y

prestar los servicios correspondientes, así como rehabilitar viviendas, locales y edificaciones e instalaciones destinadas a las personas socias.

En todo caso, el objeto social habrá de ser desarrollado, al menos en los aspectos básicos, directamente por la propia cooperativa, sin perjuicio de que pueda ser facilitado o complementado de cualquier forma por terceras personas no socias con las que aquella contrate. Dichos contratos deberán ser dictaminados favorablemente por el letrado o letrada asesora de la cooperativa.

2. Podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

Asimismo, y siempre que lo acuerde la asamblea general, podrán enajenar o arrendar a terceras personas no socias los locales comerciales y los terrenos, las instalaciones y edificaciones complementarios de su propiedad que sean disponibles una vez cubiertas las necesidades de la cooperativa.

También podrán las cooperativas enajenar a terceras personas no socias las viviendas promovidas, cuando ello sea necesario para la financiación de la promoción cooperativa, una vez que la totalidad de las personas socias tenga garantizado su acceso a la vivienda. En este caso, al menos el setenta por ciento de las viviendas promovidas se adjudicará a las personas socias. La enajenación del resto de viviendas a terceras personas no socias requerirá la homologación por el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi que verifique dicha necesidad.

3. Las cooperativas de viviendas solo podrán realizar la promoción de viviendas y locales, que en todo caso será única por cada cooperativa, en el territorio a que alcance el ámbito de las mismas establecido estatutariamente. Dentro del mismo residirán habitualmente la mayoría de las personas socias, salvo que la cooperativa estuviese orientada al servicio exclusivo o preferente de personas socias de la tercera edad o a la promoción de una segunda residencia. En estos casos, la convocatoria de las asambleas generales se cursará por correo certificado con acuse de recibo al domicilio que hayan señalado a tal efecto las personas socias.

Artículo 118. *Régimen de adjudicación o cesión.*

1. La propiedad o el uso y disfrute, habitual o por temporadas, de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho.

2. Adjudicada la propiedad de viviendas y locales promovidos, la cooperativa deberá disolverse, pero siempre y cuando haya transcurrido el plazo de garantía y el legal previsto para responder de los vicios ocultos como entidad promotora, a contar desde la fecha de su adjudicación, salvo que los estatutos o convenios de colaboración suscritos con entidades públicas establezcan un plazo superior.

3. Cuando la cooperativa promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, todo ello como inmueble único, para su cesión a las personas socias, el conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos.

En tal caso, las personas socias cooperadoras ostentarán un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna que regularán sus derechos y obligaciones.

En este tipo de cooperativas de cesión de uso, para adquirir la condición de persona socia habrá de suscribirse una aportación al capital, que tendrá como importe máximo el que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Las personas socias abonarán, además, las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

En caso de baja de la persona socia, su derecho de uso se pondrá a disposición del consejo rector, que lo adjudicará a una nueva persona socia. El derecho de uso es transmisible mortis causa a quienes sean causahabientes de la persona socia fallecida, previa su admisión como personas socias, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.

4. Será de aplicación al importe de reembolso lo regulado en el artículo 119.6 de la presente ley.

Artículo 119. *Régimen de las personas socias.*

1. Las cooperativas de viviendas se constituirán por, al menos, el cincuenta por ciento del total de las personas socias a las que se refiere el artículo 117.1 precedente, en función del proyecto promovido que deberá contener la escritura de constitución.

Este porcentaje no será exigible para las cooperativas de viviendas que vayan a:

a) Realizar una promoción concertada impulsada por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) Realizar una promoción convenida con una o varias administraciones o entidades con participación pública.

c) Adquirir terrenos de dichas administraciones o entidades con participación pública, bien por enajenación directa, bien por concurso.

2. En el momento de la constitución, a efectos de lo regulado en el párrafo tercero del artículo 19.1 de la presente ley, podrán computarse las personas socias colaboradoras, sin perjuicio de la posterior incorporación de las personas socias adjudicatarias o cesionarias de las viviendas, de conformidad con las normas vigentes en materia de promoción de viviendas de protección pública.

Las personas socias que promuevan una cooperativa de viviendas de protección pública únicamente podrán adoptar los acuerdos que resulten estrictamente necesarios hasta la calificación provisional de la promoción; si bien los acuerdos a que se refiere el artículo 121.2 de esta ley serán adoptados cuando la cooperativa esté conformada por las personas socias adjudicatarias o cesionarias del proyecto promovido.

3. Las cooperativas de vivienda asociarán mayoritariamente a personas físicas y a entidades cooperativas. El cumplimiento de los requisitos para adquirir la condición de socia o socio deberá ser dictaminado favorablemente por el letrado o letrada asesora, excepto en las promociones de viviendas de protección pública.

4. En el supuesto de que se solicite por parte de la cooperativa cantidades anticipadas a cuenta de edificación a las personas adjudicatarias, las referidas cantidades deberán estar garantizadas mediante el correspondiente contrato de aval o seguro que indemnice en caso de incumplimiento de contrato, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

5. En las cooperativas en que se adjudica la propiedad, ninguna persona física podrá ser titular de más de dos viviendas en régimen cooperativo, salvo los derechos reconocidos a las familias numerosas.

6. En caso de baja de la persona socia, si lo prevén los estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por esta para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el artículo 66.1 hasta un máximo del cincuenta por ciento de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones de persona socia al capital social, deberán reembolsarse a esta en el momento en que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra persona socia o por tercera persona no socia.

La persona socia que cause baja de la cooperativa antes de la formalización de la adjudicación de su vivienda o local deberá seguir haciendo frente a los compromisos asumidos para su edificación, con el límite máximo que resulte del precio final para su adjudicación. Todo ello hasta que no sea sustituida en sus derechos y obligaciones por persona socia o por tercera persona no socia en la vivienda o local que tuviese adjudicado, pero mantendrá sus obligaciones cuando se incorporase una nueva persona socia o una tercera persona no socia a la que se le asignase otra vivienda o local diferente al suyo.

7. La responsabilidad de las personas socias de las cooperativas de viviendas es de carácter mancomunado simple, siendo su límite máximo el que se corresponda con el importe de sus aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social, así como las cantidades entregadas a cuenta para hacer frente a la edificación y las que tuviese que realizar para cubrir el precio de adjudicación de su vivienda o local, salvo que tuviese un precio máximo fijado por la Administración, en cuyo caso ese será su límite de

responsabilidad a todos los efectos ante la cooperativa, sus personas socias y terceras personas no socias.

Artículo 120. *Consejo rector.*

1. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de administrador o administradora en más de una cooperativa de viviendas, salvo que los estatutos lo admitan de modo expreso.

Las personas titulares de dichos cargos en ningún caso podrán percibir remuneraciones por el desempeño de su función, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidas de los gastos que ello les origine.

2. El consejo rector podrá delegar u otorgar los apoderamientos necesarios para facilitar el cumplimiento del objeto social, que en ningún caso se extenderán a actos o contratos que abarquen la totalidad del mismo ni las decisiones básicas sobre edificación y financiación y contratos con terceras personas no socias. Dichos poderes deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Euskadi, previo dictamen favorable de letrado o letrada asesora.

Artículo 121. *Obligación de auditar las cuentas y de disponer de letrado o letrada asesora.*

1. Las cooperativas de viviendas, antes de presentar sus cuentas anuales a la asamblea general ordinaria para su estudio y aprobación, han de someterlas a una auditoría de cuentas. Esta obligación legal subsistirá en tanto no se produzca la adjudicación o cesión a las personas socias de las viviendas o locales.

2. Las cooperativas de viviendas deberán disponer de un letrado o letrada asesora, que dictaminará, al menos, sobre los acuerdos a los que se refieren los artículos 117, 118 y 119, así como sobre los acuerdos siguientes:

a) De admisión de personas socias o de adhesión.

b) De sustitución de personas exsocias por nuevas personas socias o por personas no socias.

c) Contratos con la gestora.

d) Contratos de edificación.

e) Los que se fijen en los estatutos de las cooperativas de viviendas.

Artículo 122. *Promoción de viviendas de protección pública y transmisión de derechos.*

1. Cuando la cooperativa de viviendas promueva viviendas de protección pública, se sujetará, en todo caso, a la normativa reguladora de este tipo de viviendas.

2. La transmisión inter vivos de la vivienda o local de las personas socias estará sujeta a las limitaciones y derechos de adquisición preferente previstos en el correspondiente régimen administrativo y, en su defecto, por la normativa general supletoria sobre cooperativas de dicha clase.

Para las cooperativas de viviendas no incluidas en el párrafo anterior, los estatutos o el reglamento de régimen interno determinarán las condiciones y límites para enajenar o arrendar la vivienda o local de una persona socia, así como los derechos de las personas socias expectantes.

Sección 8.ª Cooperativas financieras

Artículo 123. *Cooperativas de crédito.*

1. Son cooperativas de crédito aquellas que tienen por objeto social servir las necesidades financieras activas y pasivas de sus personas socias, y pueden también actuar con terceras personas no socias, mediante el ejercicio de las actividades y servicios propios de las entidades de crédito de ámbito operativo general.

2. Podrán utilizar la expresión «caja rural» aquellas cooperativas crediticias orientadas, tanto estatutaria como operativamente, hacia el servicio preferente al medio rural y a sus moradores y moradoras.

3. Las entidades reguladas en este artículo se ajustarán en su constitución, estructura, funcionamiento y actividad a la normativa sobre cooperativas de crédito y demás legislación sectorial sobre entidades crediticias.

4. El departamento del Gobierno Vasco competente en materia de hacienda y finanzas ejercerá las funciones de propuesta, regulación, información, estadística, inspección y disciplina que le corresponden sobre cooperativas de crédito, de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 124. *Cooperativas de seguros.*

1. Son cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora en cualquiera de sus ramos.

2. Estas cooperativas, en cuanto entidades aseguradoras, se regirán por la normativa ordenadora del seguro privado que tenga carácter básico y por la regulación de desarrollo que apruebe la Comunidad Autónoma del País Vasco. La presente ley tendrá carácter supletorio.

3. El departamento del Gobierno Vasco competente en materia de hacienda y finanzas ejercerá, respecto de las cooperativas de seguros, las funciones previstas en el artículo 123.4.

Sección 9.ª Cooperativas sanitarias

Artículo 125. *Cooperativas de asistencia sanitaria.*

1. Son aquellas cooperativas de seguros cuya actividad empresarial consiste en cubrir riesgos relativos a la salud de sus personas socias y sus beneficiarias.

2. A estas cooperativas les será de aplicación las normas establecidas para las cooperativas de seguros del artículo 124.

Artículo 126. *Cooperativas de instalaciones sanitarias.*

1. Son también cooperativas sanitarias, a efectos de la presente ley, las constituidas por personas físicas y jurídicas a fin de promover, equipar, administrar, sostener y gestionar hospitales, clínicas y establecimientos análogos destinados a prestar asistencia sanitaria a sus personas socias beneficiarias y familiares y, en su caso, a sus personas trabajadoras.

2. Se aplica a estas cooperativas, además de la legislación hospitalaria, la normativa sobre las cooperativas de consumo, con las adaptaciones que, en su caso, puedan fijarse reglamentariamente atendiendo a la especialidad del servicio que prestan y al sector en el que actúan.

Sección 10.ª Cooperativas de servicios

Artículo 127. *Cooperativas de servicios profesionales.*

1. Son cooperativas de servicios profesionales las que, estando constituidas por artesanos, artesanas, profesionales o artistas que desarrollan su actividad respectiva por cuenta propia, tienen por objeto proporcionar suministros, servicios y prestaciones o realizar operaciones que faciliten, garanticen o complementen dichas actividades de las personas socias o los resultados de las mismas en la vertiente económica, técnica, laboral, ecológica, organizativa o funcional.

2. Cuando las personas socias sean profesionales liberales o artistas, la formación de una cooperativa de la clase regulada en el presente artículo no afectará al régimen de ejecución y de responsabilidad de los proyectos o tareas correspondientes, que se desarrollará de acuerdo con las normas aplicables a la profesión respectiva.

Artículo 128. *Cooperativas de servicios empresariales.*

1. Son aquellas cooperativas que, con un objeto social análogo al regulado en el artículo 127.1, asocian a empresarios o empresarias individuales o sociales de los sectores pesquero, industrial, comercial o de servicios, sea cual fuere su respectiva forma jurídica, en

orden a facilitar, garantizar o completar las funciones empresariales, la actividad o los resultados de las explotaciones de las personas socias.

2. Podrán acogerse a lo previsto en el número anterior las comunidades de bienes o de derechos, y otras organizaciones sin personalidad jurídica, siempre que tengan aptitud para ser centro de imputación de derechos y obligaciones y hayan designado un o una representante de sus respectivos miembros en la cooperativa.

Artículo 129. *Cooperativas de transportes.*

1. Son cooperativas de transportes las que tienen por objeto organizar y/o prestar servicios de transporte o bien realizar actividades que hagan posible dicho objeto.

2. Podrán adoptar las formas siguientes:

a) Cooperativa de transporte de trabajo asociado o de transportes propiamente dicha que asocian a transportistas, conductores, conductoras u otro personal que mediante la aportación de su trabajo en común prestan servicios de transporte.

A estas cooperativas les será de aplicación la regulación de las cooperativas de trabajo asociado cuyas personas socias trabajadoras no serán titulares de empresas de transporte ni podrán facturar por la prestación de su trabajo. En caso de baja de estas personas socias, el reembolso de sus aportaciones será en metálico.

b) Cooperativa de transportistas que asocia a titulares de empresas del transporte que puedan ejercer la actividad de transportistas y tiene por objeto facilitar la actividad empresarial de sus personas socias, prestando servicios y suministros, así como cualquier operación encaminada al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones de aquellos.

Artículo 130. *Cooperativas de servicios institucionales.*

Las corporaciones y los organismos públicos, las fundaciones, los sindicatos y las asociaciones de toda índole pueden constituir cooperativas de esta clase para resolver, en pie de igualdad, cualesquiera problemas o necesidades organizativas o funcionales, sin afectar a la respectiva autonomía y peculiaridad institucional de cada persona socia.

Artículo 131. *Normas complementarias.*

1. No podrán constituirse cooperativas de servicios para actuar en sectores o para alcanzar fines económicos que sean propios de cooperativas de otras clases según la presente ley.

2. Los estatutos determinarán el nivel de colaboración exigible a las personas socias y el alcance e intensidad de las facultades coordinadoras reconocidas en favor de la cooperativa; asimismo establecerán si esta puede participar financieramente en las actividades, empresas o explotaciones de las personas socias.

3. Las cooperativas pertenecientes a cualquiera de las clases reguladas en esta sección pueden incluir en su denominación términos alusivos al sector, actividad profesional o rama económica en que actúan las personas socias o a la naturaleza de estos.

Sección 11.ª Junior cooperativas

Artículo 132. *Junior cooperativas.*

1. Son junior cooperativas las promovidas por estudiantes que tienen por objeto la aplicación práctica de las habilidades y conocimientos adquiridos en los centros de enseñanza en los que se encuentran matriculados o matriculadas, mediante el desarrollo de actividades económicas destinadas a la producción de bienes o prestación de servicios.

2. La duración de la cooperativa tendrá carácter indefinido. No obstante, cuando de todas sus personas socias únicamente dos cumplan el requisito de ser estudiantes, la cooperativa perderá su consideración de junior sociedad cooperativa. Una vez producida esta circunstancia, se comunicará en un plazo máximo de 30 días, a contar desde el siguiente en que se produzca, al Registro de Cooperativas de Euskadi a los efectos de su clasificación.

Sección 12.ª Cooperativas de integración social

Artículo 133. *Cooperativas de integración social.*

Las cooperativas de integración social estarán constituidas, al menos mayoritariamente, por personas afectadas por discapacidad física, psíquica y/o sensorial, así como por personas en situación de exclusión social, y podrán basarse en el trabajo asociado para organizar, canalizar y comercializar los productos y servicios del trabajo de las personas socias o ir dirigidas a facilitar la provisión de bienes y servicios de consumo general o específicos.

Artículo 134. *Régimen de las personas socias.*

1. En las cooperativas de integración social podrán participar como socias entidades públicas responsables de la prestación de cualesquiera servicios sociales mediante la correspondiente aportación y la designación de una persona representante de las entidades públicas. Esta representante prestará su trabajo personal de asistencia técnica, profesional y social junto a las personas socias de la cooperativa y asistirá con voz a las reuniones de todos los órganos sociales.
2. Las cooperativas de integración social podrán realizar contrataciones por cuenta ajena con los colectivos que le otorgan su carácter, en las mismas condiciones que otras empresas, sin que les sea de aplicación los límites que establece el párrafo primero del artículo 103.4 de la presente ley respecto a dichas personas trabajadoras.

Sección 13.ª Cooperativas de fomento empresarial

Artículo 135. *Cooperativas de fomento empresarial.*

1. Las cooperativas de fomento empresarial son las que tienen por objeto social el apoyo a la creación y al crecimiento de actividades económicas y sociales desarrolladas por nuevos emprendedores y emprendedoras.
2. Las cooperativas de fomento empresarial deben fijar como prioridad, en el marco de la actividad cooperativizada, la iniciativa emprendedora de los socios y socias y promover, por medio de actividades como la orientación profesional, la facilitación de habilidades empresariales precisas para el desarrollo de cada una de sus actividades y la tutorización de estas actividades en los primeros años de ejercicio.

CAPÍTULO II

Sociedad cooperativa pequeña

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 136. *Concepto.*

1. La sociedad cooperativa pequeña es aquella sociedad cooperativa de primer grado perteneciente a la clase de las de trabajo asociado o de explotación comunitaria, cuyo régimen jurídico se regula mediante el presente capítulo como especialidad de la sociedad cooperativa.
2. La constitución de una sociedad cooperativa pequeña, la adaptación de los estatutos sociales de una sociedad cooperativa constituida conforme a la presente ley o la transformación de una sociedad no cooperativa en una sociedad cooperativa pequeña requerirán la expresa atribución por parte de las personas promotoras o del órgano social correspondiente de la cualidad de sociedad cooperativa pequeña.
3. La sociedad cooperativa pequeña estará integrada por un mínimo de dos y un máximo de diez personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración indefinida.
4. Las sociedades cooperativas pequeñas se regularán por lo dispuesto en este capítulo y, supletoriamente, por la presente ley y sus normas de desarrollo.

Artículo 137. *Constitución.*

1. La constitución de la sociedad cooperativa pequeña requerirá escritura pública e inscripción en el Registro de Cooperativas de Euskadi. En virtud de su inscripción adquirirá la sociedad cooperativa pequeña su personalidad jurídica.

2. En el Registro de Cooperativas de Euskadi se llevará un libro de inscripción de sociedades cooperativas pequeñas en el que se inscribirán aquellas sociedades que hubieran adquirido la condición de sociedad cooperativa pequeña, con independencia de la forma jurídica originaria.

3. La escritura de constitución de la sociedad cooperativa pequeña reunirá los extremos a que se refiere el artículo 13.1 de esta ley.

4. El plazo de calificación e inscripción de la escritura de constitución y de los Estatutos sociales no será superior a los diez días, a contar desde la presentación de la solicitud, plazo que se reducirá a cinco días en el supuesto de que los Estatutos correspondan al modelo previsto en el apartado 3 de la disposición adicional octava de esta ley.

5. La denominación de estas entidades incluirá necesariamente la expresión «sociedad cooperativa pequeña» o su abreviatura «S. coop. pequeña».

Sección 2.ª De la contratación de personas trabajadoras por cuenta ajena y de personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración determinada y de la delimitación de las aportaciones obligatorias iniciales

Artículo 138. *Límites a la contratación de personas trabajadoras por cuenta ajena y de personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración determinada.*

1. Las sociedades cooperativas pequeñas, durante un plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha de su constitución, podrán contratar personas trabajadoras por cuenta ajena en cualquiera de sus modalidades y personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración determinada, en un número que en conjunto no sea superior al de aquellas personas socias trabajadoras de duración indefinida, a jornada completa o a tiempo parcial.

2. En cualquier caso, el número de personas trabajadoras por cuenta ajena a contratar por la sociedad cooperativa pequeña no podrá exceder de cinco.

3. Durante el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha de su constitución, las sociedades cooperativas pequeñas con cinco o menos de cinco personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración indefinida, lo sean a jomada completa o a tiempo parcial, podrán contratar hasta cinco personas trabajadoras por cuenta ajena y hasta cinco personas socias trabajadoras o de trabajo de duración determinada, sea a jomada completa o a tiempo parcial.

4. Transcurridos los cinco años a los que se alude en los apartados precedentes, los límites a la contratación de personas trabajadoras por cuenta ajena y personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración determinada por parte de la sociedad cooperativa pequeña serán los que se determinan en la presente ley.

Artículo 139. *Delimitación de las aportaciones obligatorias iniciales.*

Las aportaciones obligatorias iniciales que las sociedades cooperativas pequeñas pueden exigir a las personas trabajadoras por cuenta ajena para incorporarse como personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración indefinida o personas socias de duración determinada serán, como máximo, equivalentes, para cada una de estas clases de personas socias, al total de las aportaciones obligatorias efectuadas por la última socia o socio de la clase correspondiente incorporado a la entidad, con las oportunas actualizaciones. En todo caso, estas actualizaciones no podrán ser superiores a las que resulten de la aplicación de los índices de precios al consumo publicados por el Instituto Nacional de Estadística desde que dichas aportaciones fueron realizadas.

Sección 3.ª Órganos sociales

Artículo 140. *Órganos sociales.*

1. Los órganos sociales de la sociedad cooperativa pequeña son la asamblea general de la cooperativa –que será el órgano social más importante– y el órgano de administración y representación –sea unipersonal (persona administradora única), pluripersonal (personas administradoras solidarias o mancomunadas) o colegiado (consejo rector)–.

2. La regulación de la asamblea general, en lo no previsto en este capítulo, es la establecida en la presente ley.

3. El órgano de administración y representación estará siempre formado por personas socias trabajadoras o de trabajo de la sociedad cooperativa pequeña y se regulará por las disposiciones establecidas por la presente ley, con las especificidades previstas en este capítulo.

4. Cuando se hubiera optado por un órgano de administración y representación unipersonal –persona administradora única– o pluripersonal –personas administradoras solidarias o mancomunadas–, y en el supuesto regulado en el apartado siguiente de este artículo, el plazo de duración del cargo será de cinco años. Transcurrido dicho periodo deberá procederse a la reelección o a un nuevo nombramiento.

5. El órgano de administración y representación de las sociedades cooperativas pequeñas, cuando se opte por la modalidad de «consejo rector», estará integrado, como mínimo, por dos personas, en cuyo caso tendrán los cargos de presidenta o presidente y secretaria o secretario, respectivamente.

6. El consejo rector de las sociedades cooperativas pequeñas deberá reunirse con la periodicidad que se fije en los estatutos sociales. No obstante, la periodicidad de las reuniones de este órgano será de, al menos, una vez por trimestre.

Los acuerdos del consejo rector, salvo los que requieran de mayoría cualificada por previsión legal o estatutaria, se adoptarán por la mayoría de los votos válidamente emitidos, no computándose como tales las abstenciones de las personas consejeras asistentes a la sesión.

El voto de quien ocupe la presidencia dirimirá los empates, excepto cuando el consejo rector esté integrado por dos personas consejeras, salvo que los estatutos sociales de la sociedad cooperativa pequeña establezcan lo contrario.

7. En el supuesto contemplado en el apartado 5 de este artículo, la persona que ocupe la secretaría del consejo rector de la sociedad cooperativa pequeña podrá convocar a la asamblea general si su presidente o presidenta no la hubiese convocado en el plazo de 20 días desde la recepción de la solicitud presentada por personas socias que representen al menos el veinte por ciento del total de votos, todo ello sin perjuicio de la acción de responsabilidad que se podrá ejercitar contra la presidencia.

Sección 4.ª Régimen económico

Artículo 141. *Deducciones de las aportaciones al capital.*

Los estatutos sociales podrán establecer deducciones sobre las aportaciones obligatorias en los supuestos de baja obligatoria y expulsión que se regulan en los artículos 27 y 28 de la presente ley, excluyendo las capitalizaciones de los retornos.

Sección 5.ª Disposiciones referidas a la adaptación y disolución

Artículo 142. *Adaptación de estatutos sociales.*

1. Si la sociedad cooperativa pequeña superase el número máximo de personas socias trabajadoras o socias de trabajo de duración indefinida, deberá adaptar sus estatutos sociales.

2. Igualmente, las sociedades cooperativas ya constituidas que, reuniendo los requisitos establecidos deseen adoptar la forma de sociedad cooperativa pequeña deberán adaptar sus estatutos sociales a las prescripciones del presente capítulo.

Artículo 143. *Supuestos de disolución.*

1. Será causa de disolución de la sociedad cooperativa pequeña, además de las previstas en el artículo 91 de la presente ley, la reducción del número de socias y socios por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la sociedad cooperativa pequeña, si se mantiene durante un año de forma continuada.

2. Asimismo, será causa de disolución de la sociedad cooperativa pequeña la paralización o inactividad de los órganos sociales o la interrupción, sin causa justificada, de la actividad cooperativa si se mantiene, en ambos casos, durante un año de forma continuada.

Sección 6.ª Disposiciones referidas al depósito de cuentas anuales y a la auditoría de cuentas

Artículo 144. *Documentación a depositar junto con las cuentas anuales.*

Con la finalidad de facilitar la presentación de los documentos que acompañan a las cuentas anuales de las sociedades cooperativas pequeñas para su depósito en el Registro de Cooperativas de Euskadi, dichos documentos se sujetarán a los modelos de solicitud y de certificación del órgano de administración y representación que se aprueben mediante Orden de la persona titular del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo.

Artículo 145. *Auditoría de cuentas.*

Las sociedades cooperativas pequeñas deberán someter a auditoría externa las cuentas anuales y el informe de gestión en los términos establecidos por la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo.

En los demás casos, la sociedad cooperativa pequeña deberá auditar sus cuentas cuando lo acuerde la asamblea general por mayoría de las personas socias presentes y representadas o siempre que lo solicite una persona socia. En este último supuesto, los gastos originados como consecuencia de la citada auditoría serán sufragados según la regulación estatutaria.

CAPÍTULO III

Integración y agrupación cooperativa

Sección 1.ª Cooperativas de segundo o ulterior grado

Artículo 146. *Objeto y características.*

1. La cooperativa de segundo o de ulterior grado tiene por objeto completar, promover, coordinar, reforzar o integrar la actividad económica de las entidades miembros y del grupo resultante en el sentido y con la extensión o alcance que establezcan los estatutos.

Los estatutos deberán incluir la enumeración de las facultades esenciales que, por ser precisas para el desarrollo de aquel objeto, quedan transferidas a los órganos de dicha cooperativa. Tales facultades tendrán la misma permanencia que el propio objeto social, y su ejercicio no podrá ser revisado ante los órganos de las sociedades integradas, sin perjuicio de la tutela judicial que, en su caso, proceda.

Cuando la cooperativa se constituya con fines de integración empresarial, los estatutos determinarán las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y las características de este.

2. Los estatutos regularán, además, las materias o áreas respecto de las cuales las propuestas de las entidades asociadas serán meramente indicativas, y no vinculantes, para la cooperativa de segundo o ulterior grado. En caso de duda al respecto, se presumen transferidas a esta cooperativa todas las facultades directamente relacionadas con su objeto social, teniendo prioridad los acuerdos e instrucciones de la misma frente a las decisiones de cada una de las entidades agrupadas.

Artículo 147. *Capacidad, ingreso y baja de personas socias.*

1. Podrán ser miembros de pleno derecho de estas sociedades, además de las cooperativas de grado inferior y las personas socias de trabajo, cualesquiera entidades y personas jurídicas, de naturaleza pública o privada, siempre que exista la necesaria convergencia de intereses o necesidades y que el estatuto no lo prohíba. En ningún caso el conjunto de estas últimas entidades podrá ostentar más de la mitad del total de los votos existentes en la cooperativa de segundo o ulterior grado. Los estatutos podrán establecer un límite inferior.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, tales cooperativas podrán admitir personas socias colaboradoras con arreglo al artículo 19.5 de esta ley.

2. La admisión de cualquier persona jurídica como persona socia requerirá acuerdo favorable del consejo rector por mayoría de, al menos, dos tercios de los votos presentes y representados, salvo previsión de otra mayoría en los estatutos, que también podrán atribuir la decisión sobre la admisión a la asamblea general. Asimismo, se podrán regular, estatutariamente, periodos de vinculación provisional o a prueba de hasta dos años.

3. La persona jurídica socia que pretenda darse de baja habrá de cursar, salvo exoneración del consejo rector, un preaviso de al menos un año, y antes de su efectiva separación estará obligada a cumplir las obligaciones contraídas con la cooperativa de segundo o ulterior grado o a resarcirla económicamente si así lo decide el consejo rector de esta. Asimismo, salvo previsión estatutaria en contra, la entidad separada deberá continuar desarrollando, durante un plazo no inferior a dos años, los compromisos que hubiera asumido con anterioridad a la fecha de la baja.

Artículo 148. *Régimen económico.*

1. Las aportaciones obligatorias al capital social de una cooperativa de segundo o ulterior grado se realizarán en función de la actividad cooperativa comprometida con aquella por cada persona socia, conforme establezcan los estatutos, bien en razón del número de personas socias, bien conforme a los criterios establecidos para las cooperativas de primer grado en el artículo 61.1 de esta ley.

2. La distribución de resultados, tanto si son positivos como si registran pérdidas, se acordará en función de la actividad cooperativa comprometida estatutariamente, después de haber realizado la imputación que proceda a los fondos de reserva y, en su caso, a la contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público.

3. Los estatutos fijarán los criterios o módulos que definen la actividad cooperativa.

Artículo 149. *Estructura orgánica y derecho de voto.*

1. La asamblea general estará formada por un número de representantes de las personas jurídicas socias proporcional al derecho de voto de cada entidad socia y, en su caso, por quienes representen a las personas socias de trabajo. A su vez los estatutos podrán fijar límites máximos y mínimos. El número de votos de una entidad que no sea sociedad cooperativa no podrá ser superior a un tercio de los votos sociales, salvo que hubiese menos de cuatro personas socias.

2. Las cooperativas de segundo o ulterior grado serán administradas por un consejo rector, que tendrá, salvo previsión estatutaria en contra, un número máximo de quince miembros, y en él estarán representadas, directa o indirectamente, todas las entidades socias. En el caso de que el número de entidades socias supere el máximo legal o estatutario de miembros, las que tengan menor número de votos podrán agruparse a efectos de designar sus representantes, observando las previsiones estatutarias o reglamentarias internas al respecto.

El derecho de voto en el seno del consejo podrá ser proporcional a la actividad cooperativa o al número de personas socias de la entidad o entidades a las que representan las consejeras o consejeros, con el límite señalado para la asamblea general.

Los estatutos podrán prever que hasta un tercio de las personas miembros del consejo rector puedan ser designadas por las rectoras y rectores electos entre personas capacitadas, que podrán ser o no miembros de alguna cooperativa del grupo.

Artículo 150. *Liquidación.*

En caso de disolución con liquidación de una cooperativa de segundo o ulterior grado, el activo sobrante será distribuido entre las personas socias en proporción al importe del retorno percibido en los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución. En su defecto, se distribuirá en proporción a la participación de cada persona socia en la actividad cooperativa o, en su caso, al número de miembros de cada entidad agrupada en aquella cooperativa.

Artículo 151. *Normativa supletoria.*

En lo no previsto por los artículos anteriores de esta sección, se estará a lo establecido en los estatutos y en el reglamento de régimen interno; en su defecto, en cuanto lo permita la específica función y naturaleza de las cooperativas de segundo o ulterior grado, a lo establecido en la presente ley sobre cooperativas de primer grado.

Sección 2.ª Otras modalidades de colaboración económica

Artículo 152. *Agrupaciones empresariales.*

1. Con independencia de las formas de integración reguladas en la sección anterior, las cooperativas de cualquier clase y nivel podrán constituir sociedades, asociaciones, agrupaciones, consorcios y uniones de empresas, de cualquier clase, entre sí o con otras personas físicas o jurídicas, privadas o públicas.

2. Asimismo, las cooperativas podrán poseer participaciones en cualquiera de las entidades mencionadas en el número anterior, para el mejor cumplimiento, desarrollo o garantía de su objeto social.

3. Las cooperativas de crédito y de seguros, para realizar las operaciones previstas en el presente artículo, respetarán, ante todo, la normativa que les es aplicable.

Artículo 153. *Acuerdos intercooperativos.*

Las cooperativas podrán suscribir con otras acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de los mismos, la cooperativa y sus personas socias podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en las otras cooperativas firmantes del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con las propias personas socias.

Artículo 154. *Grupos cooperativos.*

1. Se entiende por grupo cooperativo, a los efectos de esta ley, el conjunto formado por varias sociedades cooperativas, cualquiera que sea su clase, y la entidad cabeza de grupo, que ejercita facultades o emite instrucciones de obligado cumplimiento para las cooperativas agrupadas, de forma que se produce una unidad de decisión en el ámbito de dichas facultades. El grupo deberá ajustar su funcionamiento a los principios cooperativos, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.2 de la presente ley.

2. En función del grado de integración económica, los grupos cooperativos se clasificarán en grupos cooperativos por integración y grupos cooperativos por colaboración.

Se entenderá por grupos cooperativos por integración aquellos en los que se cumplan estos dos requisitos:

a) Que el grupo cooperativo en su conjunto disponga de una dirección general común.

b) Que el nivel de centralización efectiva de las facultades de gestión económica permita entender que, a pesar del mantenimiento de las entidades jurídicamente diferenciadas, nos encontramos ante una verdadera unidad económica.

En otro caso, se entenderá que el conjunto de entidades constituye un grupo por colaboración.

3. Se presumirá que existe unidad económica cuando, junto a la dirección general común, se cumpla alguno de los siguientes supuestos:

a) Existencia de relaciones de hecho comerciales, financieras o patrimoniales que supongan una dependencia efectiva de alguna de las entidades del grupo.

b) Existencia de un acuerdo de responsabilidad solidaria frente al exterior por operaciones que realicen directamente con terceras personas no socias las sociedades cooperativas integradas en el grupo, siempre que tengan carácter de permanencia y que se trate de operaciones necesarias y no auxiliares para la realización de su actividad empresarial.

c) Existencia de compromisos de aportación periódica de recursos calculados en función de la cuenta de resultados de la respectiva cooperativa, cuando las cuantías a aportar superen el cincuenta por ciento de los excedentes netos previos de cada cooperativa.

d) Existencia, entre dos o más sociedades del grupo cooperativo, de relaciones que cumplan los requisitos que generan la obligación de consolidar cuentas, tal como se regulan en los artículos 42.1 y 43 del Código de Comercio.

Cuando alguno de estos supuestos se produjese únicamente con respecto a algunas de las cooperativas integradas en el grupo, serán exclusivamente estas sociedades cooperativas las que se considerarán como parte de un grupo cooperativo de integración.

4. El régimen de grupos cooperativos previsto en el presente artículo será efectivo desde el momento en que se cumplan los requisitos previstos en el mismo.

La pertenencia a un grupo, y la separación del mismo, se anotarán en la hoja correspondiente a cada sociedad cooperativa en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

La anotación de la pertenencia o separación a un grupo cooperativo se realizará a petición de la cooperativa interesada. La ausencia de dicha inscripción no afectará a la plena vigencia y efectividad de este precepto.

5. La emisión de instrucciones podrá afectar a distintos ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre los que podrán incluirse:

a) El establecimiento en las cooperativas de base de normas estatutarias y reglamentarias comunes.

b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las entidades de base.

c) Compromisos de aportación periódica de recursos, calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

No obstante, el carácter obligatorio de las instrucciones emitidas o de las facultades a ejercer deberá tener soporte en los compromisos generales asumidos ante el grupo y, en cualquier caso, no podrán ser exigibles en caso de que una o varias cooperativas del grupo hayan sido expresamente exoneradas del sometimiento a determinadas normas o compromisos.

6. La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo inicial de cada una de las entidades de base conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

7. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deberán formalizarse por escrito en los estatutos de la entidad cabeza de grupo, si es sociedad cooperativa, o mediante otro documento contractual, si no lo es, formalizado en escritura pública, que necesariamente deberán incluir la duración del mismo, caso de ser limitada, el procedimiento para su modificación, el procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa y las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo. La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrá efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo.

8. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen las sociedades cooperativas integradas en un grupo directamente con terceras personas no socias no alcanzará al grupo ni a las demás sociedades cooperativas que lo integran.

Artículo 155. *Cooperativas mixtas.*

1. Son cooperativas mixtas aquellas en las que existen personas socias minoritarias cuyo derecho de voto en la asamblea general se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. Las cooperativas mixtas deberán ubicarse dentro de alguna de las clases legamente establecidas y, a efectos de los derechos y obligaciones de sus personas socias cooperadoras, inactivas o no usuarias, o colaboradoras, se someterán a las normas reguladoras de su específica clase de cooperativa en que se encuentren.

3. En estas cooperativas el derecho de voto en la asamblea general respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los estatutos, a personas socias cooperadoras.

b) Una cuota máxima, a determinar estatutariamente, del cuarenta y nueve por ciento de los votos se distribuirá en partes sociales con voto, que, si los estatutos lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado.

4. En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares como el régimen de las aportaciones se regularán por los estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades de capital para las acciones.

5. La participación de cada uno de los dos grupos de personas socias en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostente según lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a las restantes personas socias se distribuirán entre estas según los criterios generales definidos en esta ley para las cooperativas de régimen ordinario.

6. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los dos colectivos de personas socias requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general o en junta especial y parcial.

7. En el momento de la configuración, constitutiva o por modificación, de estas cooperativas, el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi podrá autorizar que los estatutos prevean la repartibilidad del Fondo de Reserva Obligatorio en caso de liquidación, con arreglo a los criterios señalados en el número 4 anterior y respetando las demás normas de adjudicación del haber social establecidas en el artículo 98.

TÍTULO III

De las cooperativas y la administración pública

Artículo 156. *Interés social, utilidad pública e iniciativa social.*

1. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco asumen como función de interés social la promoción, estímulo y desarrollo de las entidades cooperativas y sus estructuras de integración empresarial y representativa.

Asimismo, reconocen como agente social específico para la interlocución representativa del conjunto del cooperativismo vasco, y sin perjuicio de las reglas vigentes sobre representatividad empresarial, a la entidad que asocie a más del sesenta por ciento de las cooperativas inscritas en el Registro de Cooperativas de Euskadi, con actividad acreditada ante el mismo, o cuando el número de personas socias de las dichas cooperativas sea superior a idéntico porcentaje respecto al total de personas socias de las cooperativas activas e inscritas en el citado registro.

El Gobierno Vasco, que recabará al efecto la colaboración del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, fomentará la información sobre las posibilidades aplicativas del sistema cooperativo, en especial para generar nuevos empleos y ante los problemas de las pequeñas y medianas empresas de Euskadi, e impulsará la elaboración de programas divulgativos, formativos y orientadores en orden a favorecer aquella información ante los diversos interlocutores sociales.

2. Las entidades cooperativas que contribuyan a la promoción del interés general de Euskadi mediante el desarrollo de sus funciones serán reconocidas de utilidad pública por el

Gobierno Vasco conforme al procedimiento, régimen y requisitos establecidos reglamentariamente.

Las sociedades cooperativas que obtengan la declaración de utilidad pública tendrán los siguientes derechos:

a) Utilizar la mención «declarada de utilidad pública» en todos sus documentos a continuación del nombre de la entidad.

b) Ser oídas, a través de las federaciones o confederaciones correspondientes, en la elaboración de disposiciones generales relacionadas directamente con las materias de su actividad y en la elaboración de programas de trascendencia para las mismas.

c) Gozar de las exenciones, bonificaciones, subvenciones y demás beneficios de carácter económico, fiscal y administrativo que en cada caso se acuerden.

3. Las entidades cooperativas que, sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tengan por objeto social, bien la prestación de servicios asistenciales mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social, bien el desarrollo de cualquier actividad económica que tenga por finalidad la integración laboral de personas que sufran cualquier clase de exclusión social y, en general, la satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado, se calificarán como cooperativas de iniciativa social de conformidad con el procedimiento, régimen y requisitos establecidos reglamentariamente.

4. El Gobierno Vasco actuará en materia de cooperativismo a través del departamento competente en materia de trabajo, al que dotará de los medios personales y materiales necesarios para el adecuado cumplimiento de sus funciones de promoción, difusión, formación, inspección y registral, sin perjuicio de las facultades que otros departamentos tengan reconocidas en relación al cumplimiento de la legislación específica que les corresponde aplicar.

Artículo 157. *Medidas de fomento y difusión del cooperativismo.*

1. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán el estudio y difusión de los principios y valores propios del cooperativismo y favorecerán entornos sociales y económicos que fomenten el desarrollo de actividades económicas a través de cooperativas, facilitando su acceso a la innovación tecnológica y organizativa e impulsando las iniciativas que surjan desde las propias sociedades cooperativas.

2. Especialmente, se adoptarán las siguientes medidas de fomento:

a) Se asegurará la representatividad institucional del movimiento cooperativo vasco en los términos a que se refieren los artículos 156.1 y 163.2 de esta ley, propiciando la presencia e interlocución del cooperativismo en los diversos ámbitos de consulta y decisión y organismos de representación institucional correspondientes y su progresiva consolidación normativa.

b) Las cooperativas, independientemente de su calificación fiscal, tendrán la condición de mayoristas, por lo que les serán aplicables los precios o tarifas correspondientes y podrán detallar como minoristas en la distribución o venta.

No tendrán la consideración de ventas las entregas de bienes y prestaciones de servicios que realicen las cooperativas a sus personas socias, sean producidos por ellas o adquiridos a terceras personas no socias para el cumplimiento de sus fines sociales.

c) Las cooperativas que concentren sus empresas, mediante cualquiera de las figuras jurídicas reconocidas legalmente, gozarán de todos los beneficios otorgados en la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.

d) Las administraciones públicas vascas y los entes dependientes de ellas promoverán que, entre los criterios de desempate que se recojan en los pliegos de cláusulas administrativas, figure el derecho preferente de las sociedades cooperativas en la adjudicación de contratos convocados por las mismas, en los términos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

e) Las cooperativas de consumo, sin perjuicio de la condición de mayoristas prevista en el apartado 2 de este artículo, tendrán también, a todos los efectos, la condición de

consumidoras directas para su abastecimiento o suministro por terceras personas no socias de productos o servicios necesarios para desarrollar sus actividades.

f) Las operaciones que realicen las cooperativas agrarias y alimentarias y las de segundo o ulterior grado que las agrupen, con productos o materias, incluso suministrados por terceras personas no socias, se considerarán, a todos los efectos, actividades cooperativas internas con el carácter de operaciones de transformación primaria, siempre que se destinen únicamente a las explotaciones de sus personas socias.

g) Las cooperativas de viviendas declaradas de utilidad pública, para el cumplimiento de sus fines sociales, podrán adquirir terrenos de titularidad pública por el sistema de adjudicación directa.

h) En materia educativa, y en el ámbito de su competencia, el Gobierno Vasco impulsará la realización de convocatorias específicas para ayudar en la financiación de las inversiones realizadas en dichos centros, y la incorporación, mediante la promoción de programas educativos, a los currículos educativos de todos los niveles del sistema educativo, desde la educación infantil hasta la formación universitaria, de los valores y principios propios del cooperativismo.

i) La Administración pública vasca adoptará medidas tendentes a fomentar la presencia, cuantitativa y cualitativa, de las entidades cooperativas en sectores como el desarrollo rural, la dependencia, la integración social y la actividad prestacional; favoreciendo su participación en los procedimientos de contratación pública, en el ejercicio de sus competencias.

j) La Administración pública vasca establecerá, en el marco de los programas de fomento de la economía social, medidas de asesoramiento, acompañamiento y apoyo a la viabilidad de los proyectos cooperativos que surjan de los procesos de crisis empresarial.

3. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con la finalidad de desarrollar y mejorar los servicios públicos, estimularán la creación de cooperativas y su participación en la gestión de los servicios públicos.

En tal sentido, los mencionados poderes podrán prever que la prestación de estos se haga mediante la constitución de sociedades cooperativas de servicios públicos, de conformidad con las disposiciones de carácter legal y reglamentario que regulan el régimen de contratación pública; se excluirán, en todo caso, la prestación de servicios públicos que exijan el ejercicio de autoridad pública. En estas sociedades cooperativas participarán, como personas socias promotoras, la entidad o entidades públicas competentes y, en su caso, y de acuerdo con los principios generales de contratación pública, las entidades privadas con experiencia demostrada en el sector; asimismo, podrán participar las personas usuarias de los servicios que sean objeto de la sociedad cooperativa, así como las personas socias trabajadoras que presten su trabajo personal en la sociedad. No obstante, las entidades públicas promotoras conservarán el control en cuanto a las condiciones de prestación de los servicios públicos.

Artículo 158. *Inspección cooperativa.*

1. Corresponde al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo ejercer la función inspectora en relación con el cumplimiento de la presente ley, sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a los distintos departamentos del Gobierno Vasco o a otras administraciones públicas conforme a sus respectivas competencias.

2. La función inspectora se realizará preferentemente con carácter preventivo y coadyuvante al mejor cumplimiento de esta ley. Cuando las circunstancias de cada supuesto así lo aconsejen y siempre que puedan evitarse daños y perjuicios directos a titulares de derechos legítimos, la inspección podrá requerir con carácter previo a cualquier otra actuación.

3. La subsanación y reparación de la conducta objeto de inspección dará lugar a la conclusión del expediente inspector en términos exculpatorios.

Artículo 159. *Infracciones cooperativas.*

1. Son sujetos responsables de las acciones y omisiones tipificadas como infracción en la presente ley las sociedades cooperativas, las personas administradoras, directoras,

directores y gerentes, apoderadas y apoderados, miembros de la comisión de vigilancia y liquidadoras o liquidadores en cuanto les sea personalmente imputable.

2. Son infracciones muy graves:

a) No destinar al Fondo de Reserva Obligatorio y a la contribución para educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público los porcentajes mínimos de los excedentes disponibles señalados en la presente ley.

b) No aplicar la contribución para educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público según las determinaciones de la presente ley.

c) Repartir entre las personas socias los fondos sociales obligatorios, los fondos de reserva irrepartibles o el haber líquido resultante de la liquidación vulnerando lo previsto en esta ley.

d) La transgresión manifiesta de los principios cooperativos reconocidos en esta ley o la utilización instrumental o ficticia de la figura cooperativa para encubrir finalidades ajenas a las que son propias de estas entidades.

3. Son infracciones graves:

a) La vulneración generalizada o reiterada de los derechos de información, participación y propuesta de las personas socias.

b) La vulneración de las disposiciones legales sobre imputación de pérdidas.

c) El incumplimiento de las normas reguladoras del destino del resultado de la regularización del balance de la cooperativa, cuando esta tenga pérdidas sin compensar.

d) El devengo de un interés a las aportaciones al capital social vulnerando las disposiciones legales.

e) La realización de operaciones con terceras personas no socias en los casos expresamente prohibidos por la ley.

f) La resistencia o la negativa a la labor inspectora acreditada mediante el correspondiente escrito de denuncia administrativa por obstrucción.

g) Contratar personas trabajadoras por cuenta ajena excediendo los límites legalmente regulados.

4. Son infracciones leves las transgresiones de las prohibiciones establecidas en esta ley que no supongan un conflicto entre las partes y no sean susceptibles de calificarse como graves o muy graves.

Artículo 160. *Sanciones cooperativas.*

1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de 300 euros hasta 1.000 euros; las graves, con multa de 1.001 euros a 3.000 euros, y las muy graves, con multa de 3.001 euros a 30.000 euros y la posibilidad de descalificación de la cooperativa de acuerdo con lo regulado en el artículo siguiente.

2. Las infracciones, ya sean leves, graves o muy graves, se graduarán a efectos de aplicarles la correspondiente sanción en grado mínimo, medio o máximo, atendiendo a su importancia, a las consecuencias económicas y sociales, a la eventual concurrencia de mala fe, falsedad, engaño o reincidencia de las personas infractoras, así como a la capacidad económica o volumen de operaciones y número de personas afectadas, socias o no, de la cooperativa sancionada. También se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción el incumplimiento de las advertencias previas y requerimientos correctores de la inspección o de los compromisos incumplidos por la cooperativa en la fase inspectora.

3. En caso de reincidencia podrá calificarse la infracción en un grado superior. Se considerará reincidencia la comisión de una infracción de igual o superior gravedad a otra que haya sido previamente sancionada en un procedimiento sancionador cooperativo y haya adquirido firmeza.

No se considerará reincidente la nueva infracción cometida transcurridos dos años desde la firmeza de la sanción antecedente. En todo caso, la persistencia en la infracción podrá acarrear una sanción adicional de hasta un veinte por ciento diario del importe de la multa que se haya impuesto como sanción principal.

4. Las infracciones muy graves establecidas en esta ley prescribirán a los dos años; las graves, al año, y las leves, a los seis meses. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido.

5. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los dos años; las impuestas por faltas graves, al año, y las impuestas por faltas leves, a los seis meses. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

6. La potestad sancionadora se ejercerá por el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo, de conformidad con las siguientes atribuciones:

a) Corresponde a la persona titular de la dirección competente en materia de economía social la imposición de sanciones por infracciones leves y graves.

b) Corresponde a la persona titular de la viceconsejería de la que dependa la dirección competente en materia de economía social la imposición de sanciones por infracciones muy graves.

7. Corresponde al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo proponer la aprobación del reglamento que regule el procedimiento de sanción cooperativa de conformidad con la legalidad de aplicación sobre régimen sancionador de la Administración y sus principios y garantías. En ningún caso podrá imponerse sanción de ningún tipo si previamente no se ha instruido el oportuno expediente conforme a dichos principios y garantías.

Para la resolución de los expedientes sancionadores por presunta infracción muy grave, será preceptivo el informe previo del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, que deberá emitirlo en el término de sesenta días desde la solicitud, teniéndose por evacuado si no lo hiciese en dicho plazo.

Artículo 161. *Descalificación de la cooperativa.*

1. Podrán ser causas de descalificación de una cooperativa:

a) La comisión de cualesquiera infracciones de las consideradas como muy graves por el artículo 159.2 de esta ley cuando provoquen o puedan provocar perjuicios económicos o sociales o que supongan vulneración reiterada y relevante de los principios cooperativos.

b) La inactividad de los órganos sociales necesarios o la no realización del objeto social durante más de tres años consecutivos.

c) En general, la pérdida o incumplimiento de los requisitos necesarios para la calificación como cooperativa, salvo que fuese causa de nulidad de esta.

d) Por resolución firme derivada de expediente sancionador de acuerdo con lo señalado en el artículo anterior.

2. Una vez que el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo tenga conocimiento de que una cooperativa incurre en causa de descalificación, requerirá a la misma para que lo subsane en un plazo no superior a los seis meses desde la notificación o la publicación de dicho requerimiento. El incumplimiento de lo requerido originará la incoación del expediente de descalificación.

3. El procedimiento de descalificación cooperativa tendrá las siguientes especialidades en relación con las normas generales reguladoras del procedimiento administrativo común:

a) Acordará la descalificación la persona titular del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo, tras el oportuno procedimiento contradictorio y previo informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, que habrá de emitirlo en el plazo de sesenta días desde que se le requiera formalmente, y se tendrá por evacuado si no lo hubiese emitido en plazo. A los efectos del procedimiento de descalificación los informes del Consejo Superior de Cooperativas no tendrán carácter vinculante.

b) En cumplimiento del preceptivo trámite de audiencia, la cooperativa se personará a través de sus personas administradoras o, en su defecto, un número de personas socias no inferior a tres. Si no se produjese comparecencia por parte de la cooperativa, el trámite se entenderá cubierto mediante la publicación del correspondiente aviso en el Boletín Oficial del

País Vasco al menos en dos ocasiones, y otras tantas en un periódico de gran circulación en la localidad del domicilio social de la cooperativa.

c) La resolución administrativa de descalificación que ponga fin a la vía administrativa será revisable en vía judicial, y no se podrá ejecutar de ningún modo hasta que recaiga sentencia firme confirmatoria.

4. Una vez firme, la descalificación surtirá efectos registrales de oficio e implicará la disolución de la cooperativa o su transformación en el plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa. Transcurrido dicho plazo, la descalificación implicará la disolución forzosa de la cooperativa. Desde ese momento, las personas administradoras, las directoras o directores gerentes y, en su caso, las liquidadoras y liquidadores responderán personal y solidariamente entre sí y con la cooperativa de las deudas sociales, sin perjuicio de la posible comisión de otro tipo de infracciones de las tipificadas en esta ley.

Artículo 162. *Intervención temporal de las cooperativas.*

1. Cuando como consecuencia de irregularidades en el funcionamiento de una cooperativa se den circunstancias que aconsejen la adopción de medidas urgentes para evitar que puedan lesionarse gravemente intereses de las personas socias o de terceras personas no socias, el departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo podrá adoptar, de oficio o a petición razonada de cualquier interesado o interesada, las siguientes medidas de intervención temporal:

a) Nombrar una o más interventoras o interventores con la facultad de convocar la asamblea general, establecer el orden del día de la misma y presidirla.

b) Nombrar una o más interventoras o interventores para la supervisión y control de los órganos de la cooperativa, cuyos acuerdos no tendrán validez y serán nulos de pleno derecho si no cuentan con la aprobación de dichas interventoras o interventores.

c) Suspender temporalmente la capacidad de actuación de las personas administradoras de la cooperativa, nombrando una o más personas administradoras provisionales para que asuman las funciones de aquellas.

2. Las anteriores medidas se adoptarán previo informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, que deberá emitirse en un plazo improrrogable de quince días; pasado el mismo se tendrá por evacuado dicho trámite.

3. La intervención temporal y el levantamiento de tal medida una vez eliminadas sus causas serán adoptados por la persona titular del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo. Dichos acuerdos serán ejecutivos desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

TÍTULO IV

Del asociacionismo cooperativo

CAPÍTULO I

Asociaciones cooperativas

Artículo 163. *Principios generales.*

1. Para la defensa y promoción de sus intereses en cuanto sociedades cooperativas, estas podrán asociarse libre y voluntariamente en uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, sin perjuicio de poder acogerse a cualquier otra fórmula asociativa, de acuerdo con la legislación general reguladora del derecho de asociación.

2. Las cooperativas, sus uniones, federaciones, y confederaciones, así como el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, integran el movimiento cooperativo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco adoptarán las medidas necesarias para fomentar el asociacionismo de entidades cooperativas, así como

las relaciones de intercooperación, y promoverán programas de revisión, actualización y depuración técnica de los censos de las cooperativas de la Comunidad Autónoma Vasca.

Artículo 164. *Uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.*

1. Dos o más cooperativas del mismo sector de actividad económica podrán constituir una unión de cooperativas.

2. Las sociedades cooperativas de la misma clase, inscritas o domiciliadas en la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrán constituir federaciones entre sí o con uniones de cooperativas.

Cuando asocien más del cincuenta por ciento de las cooperativas inscritas en el Registro de Cooperativas de Euskadi, con actividad acreditada ante el mismo, o cuando el número de personas socias de las entidades federadas sea superior a dicho porcentaje respecto al total de personas socias de las cooperativas activas e inscritas en el citado Registro, deberán añadir a su denominación social las palabras «de Euskadi».

Las federaciones de cooperativas de Euskadi de distintas clases podrán fusionarse entre sí para crear federaciones representativas de diversas clases de cooperativas.

3. Las federaciones de cooperativas podrán constituir confederaciones.

Cuando una confederación agrupe, al menos, al sesenta por ciento de las federaciones de cooperativas de Euskadi registradas, se denominará «Confederación de Cooperativas de Euskadi».

4. Corresponde a las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas:

a) Representar a las personas miembros que asocien de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.

b) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre sus entidades asociadas o entre estas y sus personas socias.

c) Organizar servicios de asesoramiento, asistencia jurídica, contable y técnica y cuantos sean convenientes a los intereses de sus asociadas.

d) Fomentar la promoción y formación cooperativa.

e) Colaborar con el Registro de Cooperativas de Euskadi en las tareas de actualización y depuración del censo de sociedades inscritas en aquel.

f) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

5. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas constituidas al amparo de esta ley deberán depositar en el Registro de Cooperativas de Euskadi, por medio de sus promotores, para adquirir personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, el acta de constitución, que habrá de contener:

a) Relación de las entidades promotoras.

b) Certificación del acuerdo de asociación.

c) Composición de los órganos de representación y gobierno de la entidad.

d) Certificaciones del Registro de Cooperativas del ministerio competente en materia de trabajo y del Registro de Cooperativas de Euskadi, de que no existe otra entidad con idéntica denominación.

e) Los estatutos asociativos, que contendrán:

1. La denominación de la entidad.

2. El domicilio y el ámbito territorial y funcional de actuación de la entidad.

3. Los órganos de representación y administración y su funcionamiento, así como el régimen de elección de sus cargos.

4. Los requisitos y procedimientos para la adquisición y pérdida de la condición de entidad asociada, así como el régimen de modificación de estatutos, fusión y disolución de la entidad.

5. El régimen económico de la entidad, estableciendo el carácter, procedencia y el destino de sus recursos, así como los medios que permitan a las asociadas conocer la situación económica.

6. Las actuaciones del Registro de Cooperativas de Euskadi respecto a las entidades reguladas en este artículo no tendrán carácter constitutivo y se acomodarán al régimen registral sobre asociaciones.

7. Será de aplicación a las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas lo regulado en la presente ley sobre contabilidad y auditoría de cuentas. Además, en lo no regulado expresamente en los estatutos asociativos, se estará a lo dispuesto por la presente ley con carácter general.

CAPÍTULO II

Consejo Superior de cooperativas de Euskadi

Artículo 165. *Naturaleza, composición y funciones.*

1. El Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, constituido como máximo órgano de promoción y difusión del cooperativismo, se configura como una entidad pública de carácter consultivo y asesor de las administraciones públicas vascas para todos los temas que afecten al cooperativismo.

Gozará de personalidad jurídica propia, distinta de la de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus funciones.

2. Corresponden al Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi las funciones siguientes:

a) Difundir los principios del movimiento cooperativo; facilitar y colaborar en la investigación, planificación y ejecución de los programas de desarrollo y fomento del cooperativismo, y promover la educación y formación cooperativa.

b) Informar, con carácter preceptivo, los proyectos de disposiciones legales y reglamentarias que afecten directamente a las cooperativas o a sus organizaciones, así como realizar estudios, proposiciones y dictámenes sobre materias de su competencia. Informará, así mismo, las bases reguladoras de las subvenciones que afecten directamente a las cooperativas o a sus organizaciones.

c) Colaborar con la Administración en orden a la difusión y cumplimiento de lo previsto en la presente ley y, en especial, de los principios cooperativos. En concreto, velará por el cumplimiento de los principios cooperativos, especialmente el control democrático y la participación económica de las personas socias, sin perjuicio de las funciones inspectoras que corresponden al Gobierno Vasco o a otras administraciones públicas, de conformidad con el artículo 147.1.

d) Organizar servicios de interés común para las federaciones de cooperativas y, en su caso, para estas últimas.

e) Contribuir al perfeccionamiento del régimen legal e institucional del ordenamiento socioeconómico de la Comunidad Autónoma del País Vasco y participar en las instituciones y organismos existentes para su logro.

f) Intervenir por vía de arbitraje en las cuestiones litigiosas que se susciten entre las cooperativas, entre estas y sus personas socias, o en el seno de las mismas entre personas socias, cuando ambas partes lo soliciten o estén obligadas a ello a tenor de sus estatutos, reglamento interno o por cláusula compromisoria. En todo caso, la cuestión litigiosa debe recaer sobre materias de libre disposición por las partes conforme a derecho y afectar primordialmente a la interpretación y aplicación de principios, normas, costumbres y usos de naturaleza cooperativa.

Las personas socias de las cooperativas, cualquiera que sea su clase, antes de acudir para la resolución de los conflictos que se puedan suscitar entre ellas y la cooperativa, derivados de su condición de tal, a la jurisdicción competente o a la resolución extrajudicial, deberán agotar previamente la vía interna cooperativa establecida en la presente ley, en sus normas de desarrollo, en los estatutos sociales o en las normas internas de la cooperativa.

g) Las demás que le encomienda la presente ley.

3. El Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi estará integrado por representantes de las cooperativas, del Gobierno Vasco, de las diputaciones forales de los tres territorios históricos y de las universidades del País Vasco.

La representación de las cooperativas, que será mayoritaria en el consejo, se realizará a través de la Confederación de Cooperativas de Euskadi.

4. La estructura, composición y funciones de los órganos del consejo, el sistema de elección y atribuciones de la presidencia y de la secretaría general técnica, así como el régimen laboral de su personal, se determinarán reglamentariamente.

5. Bajo el principio de autonomía económico-financiera, el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi aprueba y ejecuta su presupuesto, que se financiará con:

a) Las cantidades que le sean asignadas en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

b) Las cantidades definidas en el artículo 98.2, párrafos a) y d), de esta ley.

c) Las aportaciones del movimiento cooperativo.

d) Los productos de sus actividades y bienes.

e) Cualquier otro ingreso que tenga reconocido normativamente o que reciba, sea de origen público o privado, a título oneroso o lucrativo.

6. El Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi someterá a auditoría externa las cuentas anuales que apruebe, las cuales habrán sido formuladas de conformidad con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación.

Disposición adicional primera. *Cómputo de plazos.*

En los plazos señalados en la presente ley por días se computarán los hábiles, excluyéndose los festivos, y en los fijados por meses o años se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes.

Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Disposición adicional segunda. *Cooperativas de transporte de trabajo asociado.*

No se aplicará lo previsto en el artículo 129.2.a respecto del reembolso de las aportaciones a las cooperativas de transporte de trabajo asociado ya constituidas a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional tercera. *Especialidad en el supuesto de descalificación de una sociedad cooperativa pequeña.*

En el supuesto de descalificación de una sociedad cooperativa pequeña, se aplicará supletoriamente el artículo 150 de esta ley con la siguiente especialidad: en el trámite de audiencia que la misma regula en su número 3.b, en defecto de personas administradoras, será suficiente que se persone una persona socia.

Disposición adicional cuarta. *Programas anuales para el impulso, promoción y fomento del cooperativismo.*

El Gobierno Vasco elaborará y llevará a cabo programas anuales para el impulso, promoción y fomento del cooperativismo, previo informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, especialmente dirigidos a la creación de empleo cooperativo.

Disposición adicional quinta. *Igualdad de trato en materia de fomento y consolidación de empleo.*

Queda prohibida toda discriminación de las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado y de las personas socias de trabajo de otra clase de cooperativas en la regulación y ejecución de normas sobre incentivos que tengan por objeto la creación o consolidación de empleo; serán de aplicación todas las normas e incentivos establecidos para las personas trabajadoras por cuenta ajena por la Comunidad Autónoma del País Vasco en el ejercicio de sus competencias con objeto de crear y consolidar empleos.

Disposición adicional sexta. *Utilización de las lenguas oficiales.*

1. Se garantiza el ejercicio efectivo del derecho a utilizar la lengua oficial que elijan quienes se relacionen con el Gobierno Vasco y con el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi en aplicación de la presente norma, así como el correlativo deber de estos de atender en la lengua escogida, para lo que adoptarán las medidas necesarias.

2. Así mismo, el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi utilizará ambas lenguas en sus relaciones con cualquier otra administración pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Disposición adicional séptima. *Previsión social voluntaria.*

Las sociedades cooperativas podrán promover la adopción de acuerdos sobre previsión social voluntaria para las personas socias de las mismas en los términos previstos en la Ley 5/2012, de 23 de febrero, sobre Entidades de Previsión Social Voluntaria.

Disposición adicional octava. *Sociedades cooperativas pequeñas.*

1. El departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo simplificará la constitución y puesta en marcha de este tipo de cooperativas mediante la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos. Se establecerán convenios con las instituciones, administraciones y sociedades que puedan colaborar con el mejor funcionamiento de las sociedades cooperativas pequeñas.

2. El departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo podrá atribuir la condición de puntos de asesoramiento e inicio de tramitación de las sociedades cooperativas pequeñas de Euskadi a entidades sin ánimo de lucro con ámbito de actuación en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y fijará las características técnicas y perfil profesional de las personas que atenderán cada uno de estos puntos. Todos los servicios del punto de asesoramiento e inicio de tramitación de las sociedades cooperativas pequeñas de Euskadi serán gratuitos.

3. El departamento del Gobierno Vasco competente en materia de trabajo dispondrá de un modelo de estatutos sociales que se pondrá a disposición de las personas interesadas en la constitución de sociedades cooperativas pequeñas. El citado modelo incorporará las distintas variantes por las que, en función de lo previsto en esta ley, pueda optarse para la configuración del órgano de administración y representación.

Disposición adicional novena.

No obstante lo previsto en el artículo 164.3 de esta ley, en el supuesto de que se fusionen federaciones de cooperativas formando una nueva entidad federativa, la misma tendrá la consideración de confederación de cooperativas de Euskadi siempre que:

1. Asocie más del sesenta por ciento de las cooperativas inscritas en el Registro de Cooperativas de Euskadi, con actividad acreditada ante el mismo, o cuando el número de personas socias de dichas cooperativas sea superior o de idéntico porcentaje respecto al total de personas socias de las cooperativas activas e inscritas en el citado registro.

2. No exista otra entidad confederal conformada en los términos de dicho artículo.

Disposición transitoria primera. *Expedientes en tramitación.*

Los expedientes en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de esta ley se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones hasta esa fecha en vigor.

En los supuestos de expedientes de carácter sancionador, será de aplicación el principio de norma más favorable para las conductas y sanciones pendientes de determinar.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de los actuales estatutos.*

El contenido de los estatutos de las sociedades cooperativas calificadas e inscritas al amparo de la normativa que ahora se deroga no podrá ser aplicado en oposición a lo dispuesto en esta ley.

Hasta el 31 de diciembre de 2023, las sociedades cooperativas deberán revisar y adaptar sus estatutos a aquellas normas de carácter imperativo contenidas en la presente ley.

Transcurrido este plazo, no se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Euskadi documento alguno de la sociedad cooperativa hasta que no se haya inscrito la adaptación de los estatutos sociales. Se exceptúan de la prohibición de inscripción el acuerdo de adaptación a la presente ley, los títulos relativos al cese o dimisión de las personas que ejerzan de administradores, gerentes, directores generales y liquidadores, y la revocación o renuncia de poderes, así como a la transformación de la sociedad o a su disolución, nombramiento de liquidadores, liquidación y extinción de la sociedad, y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

Disposición transitoria tercera. *Registro y depósito de los planes de igualdad cooperativos.*

1. Hasta la entrada en vigor del reglamento que ordene el registro de planes de igualdad cooperativos, estos se registrarán y depositarán en el registro y depósito de convenios y acuerdos colectivos de trabajo y de planes de igualdad del País Vasco, aprobado por el Decreto 9/2011, de 25 de enero.

2. Hasta la entrada en vigor del reglamento previsto en el artículo 32 bis, en el que se desarrolle el alcance y contenido de los planes de igualdad cooperativos, el diagnóstico de situación se referirá al menos a las materias siguientes:

a) Análisis de la situación retributiva en la cooperativa.
b) Acceso a la condición de persona socia trabajadora.
c) Carrera profesional de la persona socia trabajadora.
d) Formación.
e) Condiciones de trabajo, incluido el análisis de la situación retributiva, que vendrá referida al anticipo cooperativo.
f) Ejercicio corresponsable de los derechos de la vida personal, familiar y profesional.
g) Infrarrepresentación femenina en los puestos en que se organice la actividad de la cooperativa y en los cargos societarios y de representación.
h) Prevención del acoso sexual y por razón de sexo.

3. Hasta la entrada en vigor del reglamento previsto en el artículo 32 bis, en el que se desarrolle el alcance y contenido de los planes de igualdad cooperativos, este se referirá al menos a las materias siguientes:

a) Ámbito personal, territorial y temporal.
b) Informe de resultados del diagnóstico de situación de la cooperativa.
c) Definición de objetivos cualitativos y cuantitativos del plan de igualdad.
d) Descripción de medidas concretas, plazo de ejecución y priorización de aquellas, así como diseño de indicadores que permitan determinar la evolución de cada medida.

En todo caso, si el resultado del diagnóstico pone de manifiesto la infrarrepresentación femenina en determinados puestos o niveles jerárquicos, los planes de igualdad cooperativos deberán incluir medidas destinadas a eliminar la segregación ocupacional, tanto horizontal como vertical. Asimismo, si resulta necesario conforme al resultado del análisis de situación retributiva de la sociedad, el plan de igualdad cooperativo deberá recoger un plan de actuación para la corrección de las desigualdades retributivas.

e) Identificación de los medios y recursos, tanto materiales como humanos, necesarios para la implantación, seguimiento y evaluación de cada una de las medidas y objetivos.
f) Calendario de actuaciones para la implantación, seguimiento y evaluación de las medidas del plan de igualdad cooperativo, así como vigencia o duración del plan, que no podrá ser superior a cuatro años.
g) Sistema de seguimiento, evaluación y revisión periódica, incluidas las acciones de información y sensibilización a las personas socias trabajadoras.

Téngase en cuenta que esta disposición, añadida por la disposición final 2.3 de la Ley 15/2023, de 21 de diciembre, Ref. BOE-A-2024-899, entra en vigor el 29 de junio de 2024 según determina su disposición final 5.

Disposición derogatoria. *Derogación de legislación precedente.*

Quedan derogadas la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, la Ley 6/2008, de 25 de junio, de la Sociedad Cooperativa Pequeña de Euskadi, y cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Ámbito de aplicación.*

La presente ley es de aplicación a todas las sociedades cooperativas con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco que, de conformidad con lo previsto en el artículo 2 A) de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, desarrollen con carácter principal su actividad cooperativizada en dicho territorio.

Disposición final segunda. *Otras clases de cooperativas.*

El Gobierno Vasco, a propuesta de la persona titular del departamento competente en materia de trabajo, previo informe preceptivo del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, podrá regular nuevas clases de cooperativas y establecer las normas especiales que vengan determinadas por las peculiaridades socioeconómicas que concurran en aquellas, respetando los principios y caracteres establecidos en la presente ley.

Disposición final tercera. *Modificación del Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi.*

Se modifica la letra a) del artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi, aprobada por el Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«a) Para fines de utilidad pública o interés público o social a favor de administraciones públicas, otras entidades de naturaleza jurídico-pública, entidades integrantes del sector público y fundaciones, asociaciones o cooperativas declaradas de utilidad pública. Así mismo, y con los mismos fines, a favor de sociedades cooperativas de viviendas declaradas de utilidad pública en el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas para las personas socias.»

Disposición final cuarta. *Aplicación y desarrollo de la Ley.*

1. El Gobierno Vasco, a propuesta de la persona titular del departamento competente en materia de trabajo, podrá dictar normas para la aplicación y desarrollo de la presente ley.
2. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno Vasco aprobará un nuevo reglamento del registro de sociedades cooperativas que prevea, expresamente, y regule la tramitación electrónica de expedientes registrales y simplifique la operatoria registral, salvaguardando la necesaria seguridad jurídica, a efectos de facilitar las relaciones con los interesados e interesadas, especialmente la inscripción y depósito de los actos sujetos al mismo, así como la resolución de consultas y la publicidad formal.
3. En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno Vasco aprobará el procedimiento de sanción cooperativa de conformidad con la legalidad de aplicación sobre régimen sancionador de la Administración y sus principios y garantías previsto por el artículo 149 de esta ley.
4. Los órganos competentes de la Administración vasca podrán dictar normas relativas a la petición de datos a las cooperativas a efectos estadísticos, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de estadística, previa coordinación con el Registro de Cooperativas de Euskadi y con el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 28

Decreto 58/2005, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Cooperativas de Euskadi

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 73, de 19 de abril de 2005
Última modificación: 2 de agosto de 2006
Referencia: BOPV-p-2005-90252

La Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, supuso un paso decisivo hacia un cooperativismo moderno y de progreso, económico y social. Aunó los principios del cooperativismo con el desempeño eficaz de la actividad empresarial.

Después de varios años de aplicación de la Ley se vio la necesidad de adaptarla a los nuevos desafíos a los que se enfrentaban las organizaciones empresariales Cooperativas. Así, la Ley 1/2000, de 29 de junio, de modificación de la Ley de Cooperativas de Euskadi dio respuesta satisfactoria y cooperativa a las nuevas necesidades surgidas en el movimiento cooperativo vasco.

Los valores y principios que inspiran la actual Ley de Cooperativas de Euskadi son los definidos y contenidos en la Declaración sobre la Identidad Cooperativa aprobada por la Alianza Cooperativa internacional en la Asamblea General de Manchester de 1995.

El pujante cooperativismo vasco y su gran influencia en la economía exigen que los poderes públicos competentes desarrollen los principios contenidos en la Ley, a fin de posibilitar el progreso de las cooperativas como empresas y como sociedades diferenciadas.

Las recomendaciones de organismos internacionales como Naciones Unidas, la Alianza Cooperativa Internacional, o la Organización Internacional del Trabajo inciden en la trascendencia de una actuación apropiada de los poderes públicos en sede normativa que facilite, dando seguridad jurídica, el desarrollo del movimiento cooperativo.

Con la finalidad de dar respuesta satisfactoria a las cuestiones anteriores se hacía inaplazable un desarrollo reglamentario, que encuentra amparo legal para su elaboración y promulgación en la Disposición Final Quinta de la Ley 4/1993, así como en preceptos singulares de la Ley 1/2000 que prevén y exigen explícitamente su desarrollo.

Debe realizarse una obligada referencia al alcance de la competencia exclusiva que, en materia de cooperativas, atribuye el artículo 10.23 del Estatuto de Autonomía a la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No obstante ser obvio el respeto a todos aquellos ámbitos reservados a la normativa estatal, adaptándolos a la realidad cooperativa, su reproducción en este articulado trata de facilitar tanto al interprete como al destinatario de la misma su aplicación concreta, que en algunos casos se encuentra dispersa en las distintas normas legales que le son de aplicación, y dar así un carácter pedagógico a la norma.

De este desarrollo reglamentario cabe destacar: la configuración jurídica de las distintas clases o modalidades de socios que conforman, con carácter creciente, las modernas cooperativas vascas, de forma que sus derechos y obligaciones queden precisados

inequívocamente; el desarrollo del régimen económico en materia de recursos propios, y la clarificación aplicativa de ciertos preceptos legales.

En concreto, el presente Decreto se ha estructurado en cuatro capítulos, y una disposición final sobre su entrada en vigor.

Capítulo I. Disposiciones generales:

– Aborda la posibilidad de los socios de hacer efectiva su participación en la cooperativa mediante la participación en otras entidades vinculadas con el objeto social de su entidad de origen, siempre y cuando tenga carácter temporal y afecte a una minoría de los socios de la cooperativa.

– La participación en los resultados de un socio en la cooperativa para evitar imputaciones desproporcionadas en cómputos anuales se hará con carácter plurianual con la limitación de cinco años.

– Sistematiza también en un artículo las modalidades y clases de socios.

– Regula la posibilidad de plasmar en Estatutos que el pago de las cuotas a la Seguridad Social recaiga en la propia cooperativa.

– Establece la obligación de recoger en el contrato del socio de duración determinada el derecho a incorporarse como socio definitivo, en su caso.

– Prevé la extinción automática por la finalización del vínculo social temporal, sin necesidad de cumplir el procedimiento del artículo 27 de la Ley de Cooperativas.

Capítulo II. Régimen económico de las cooperativas:

– Concreta la composición del capital social.

– Actualización de aportaciones y destino de las plusvalías o reservas, incluyendo el reembolso de las aportaciones financieras subordinadas con especial regulación y desarrollo de su rescate anticipado en el que se introducen elementos que den a los acreedores seguridad en el cobro de sus deudas, bien por su derecho de oposición antes de que sean satisfechos sus créditos o bien por la exigencia de una serie de requisitos que avalen la satisfacción de sus créditos al momento del vencimiento de los mismos.

– Enuncia los posibles destinos de las reservas disponibles.

– Especifica el montante al que tienen derecho los asalariados en la participación de resultados.

– Regula el destino del fondo de educación y promoción cooperativa, a través de otras entidades e incluso a través de sus entidades asociativas.

Capítulo III. Aspectos relacionados con el funcionamiento de los Órganos Sociales de las Cooperativas:

– Delimita las clases o modalidades de socios diferenciados.

– Posibilita acreditar la presencia de representantes de órganos sociales mediante algún sistema que garantice su autenticidad.

– Desarrolla los criterios para la constitución de las secciones.

– Concreta cómo deben adoptarse los acuerdos en el Consejo Rector y el cómputo o no de las abstenciones de sus consejeros.

– Concreta las funciones de la Comisión de Vigilancia respecto a las cuentas anuales de cooperativas que auditan sus cuentas anuales.

Capítulo IV. Clases de Cooperativas:

– Desarrolla el concepto de centro de trabajo subordinado o accesorio.

– Delimita que las cooperativas mixtas deben encuadrarse en alguna de las diferentes clases de cooperativas existentes en la Ley de Cooperativas de Euskadi.

– Regula la cooperativa integral, que no deja de ser una cooperativa que abarca las actividades propias de dos o más clases de cooperativas de las previstas en la Ley de Cooperativas de Euskadi.

– Desarrollan los Grupos Cooperativos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Justicia, Empleo y Seguridad Social, oído el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, oída la Comisión Jurídica Asesora de

Euskadi, y previa deliberación y aprobación por el Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 29 de marzo de 2005, dispongo:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de la Ley de Cooperativas de Euskadi.*

1. Se aprueba el Reglamento de la Ley de Cooperativas de Euskadi cuyo texto figura como anexo al presente Decreto.
2. Cualquier referencia que se realice en el texto a la Ley se entenderá referida a la Ley de Cooperativas de Euskadi.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

El Reglamento que se aprueba entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

ANEXO AL DECRETO 58/2005, DE 29 DE MARZO REGLAMENTO DE LA LEY DE COOPERATIVAS DE EUSKADI

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Participación en la actividad cooperativizada.*

1. La participación mínima o compromiso de los socios en las actividades de la cooperativa, exigible al amparo del artículo 13.1 g de la Ley podrá hacerse efectiva mediante su participación directa en las actividades de la propia cooperativa o bien —siempre que así se prevea en los Estatutos— en otras entidades con las que la cooperativa coopere o participe y en las que ésta tenga un interés especial vinculado al objeto social. Los socios que participen en estas otras entidades tendrán carácter minoritario en la cooperativa de origen, salvo en situaciones de crisis empresarial por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, o de fuerza mayor.
2. Las referencias que la Ley realiza a la participación de los socios en las actividades cooperativizadas podrán tener, a efectos de su medición y si los Estatutos expresamente así lo autorizasen, una base plurianual, que no podrá superar los cinco años.
3. Los socios colaboradores, en función de su participación en la actividad cooperativizada, tendrán derecho a participar en los resultados de la cooperativa, si así lo prevén expresamente los Estatutos o bien lo acuerda el Consejo Rector. En todo caso, se informará a la Asamblea General del alcance de esta participación en los resultados.

Artículo 2. *Modalidades de los socios.*

1. Los socios de las cooperativas se encuadrarán en alguna de las siguientes modalidades: socios cooperadores, socios inactivos o no usuarios, socios colaboradores y, en las cooperativas mixtas, los socios titulares de partes sociales con voto.
2. Son socios cooperadores, las personas físicas o jurídicas cuya condición de socio está directamente relacionada con la participación efectiva en la actividad de la cooperativa, sea como trabajador o como usuario.

Los socios colaboradores tendrán la consideración de socios cooperadores exclusivamente en relación a las cooperativas mixtas.

3. Son socios inactivos o no usuarios las personas así consideradas a tenor de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley.
4. Son socios colaboradores las personas así consideradas a tenor de lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley.
5. Son titulares de partes sociales con voto los socios minoritarios en las cooperativas mixtas reguladas en el artículo 136 de la Ley.

La condición de titular de partes sociales con voto será compatible con la de cualquier clase o modalidad de socio. Si los Estatutos lo prevén las partes sociales con voto podrán ser libremente negociables en el mercado, pudiendo adquirirse también por todos los socios

a los que se refieren los párrafos 2, 3, 4 y 5 de este artículo. Estos socios tendrán derecho preferente para su adquisición, si así lo prevén los Estatutos.

6. En relación con la participación en la actividad de la cooperativa de las distintas clases o modalidades de socios, o bien específicamente con respecto a los socios de trabajo, los Estatutos de las cooperativas podrán regular:

a) Los criterios de contabilización diferenciada que procedan.

b) Los criterios para la medición de la actividad cooperativizada que se utilizarán, en su caso, para la distribución diferenciada de los excedentes positivos y negativos con respecto a cada clase o modalidad de socios. En su caso, los Estatutos podrán limitar el porcentaje de los excedentes sujeto a distribución por clases o modalidades de socios.

Artículo 3. *Socios trabajadores adscritos a la Seguridad Social como trabajadores autónomos.*

Las cooperativas de trabajo asociado que, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional cuarta del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, hubieran optado en sus estatutos por asimilar a sus socios trabajadores como trabajadores autónomos del régimen especial correspondiente asumirán, en el caso de que así se hubiera establecido en sus estatutos, la obligación del pago de las cuotas y obligaciones de los socios durante su período activo en las cooperativas, sin perjuicio del sometimiento a la normativa rectora del régimen correspondiente de la Seguridad Social. Las cuantías abonadas no formarán parte del anticipo laboral y tendrán la consideración de partida deducible para la determinación del excedente neto definido en el artículo 66 de la ley.

Artículo 4. *Ejercicio de la opción para ser socio trabajador o de trabajo de duración indefinida.*

Los socios trabajadores o de trabajo titulares de contratos de duración determinada que acumulen un período de tres años en esa situación ejercitarán la opción de adquirir la condición de socio de duración indefinida, antes de llegar a los cinco años, siempre que esté en vigor la relación societaria. Una vez finalizada esta relación no podrán ejercitar la opción. En todo caso, el derecho a ejercer esta opción se reflejará en el contrato de sociedad del socio trabajador o de trabajo de duración determinada.

Artículo 5. *Calificación de la baja por finalización del vínculo social temporal.*

Los contratos de sociedad de duración determinada se extinguirán por el vencimiento del plazo convenido que conllevará la baja automática en la entidad sin necesidad de cumplimiento de requisito formal alguno.

CAPÍTULO II

Régimen económico

Artículo 6. *Capital social.*

El capital social de la cooperativa estará compuesto por las siguientes partidas:

a) Aportaciones al capital social del artículo 57.1 de la Ley.

b) Aportaciones Financieras Subordinadas que, de acuerdo con el artículo 57.5 de la Ley, tienen la consideración de capital social.

c) Partes sociales con voto de las cooperativas mixtas del artículo 136 de la Ley.

Artículo 7. *Destino de la reserva de regularización de balance al capital social.*

1. Las aportaciones de los socios al capital social de la cooperativa, tanto las obligatorias como las voluntarias se actualizarán, en su caso, en la proporción que acuerde la Asamblea General, respetándose las previsiones del artículo 61 de la Ley. Estatutariamente se podrá establecer que el destino al capital de las plusvalías previsto en dicho artículo se

materializará total o parcialmente en aportaciones subordinadas financieras del artículo 57.5 de la Ley.

2. Los criterios de atribución entre los socios de las plusvalías resultantes de la regularización de balance destinadas al capital social deberán ser aprobados por la Asamblea General y podrán relacionarse bien con el saldo de las aportaciones de capital de cada socio realmente desembolsado o bien con su respectiva participación en la actividad cooperativizada desde la última actualización practicada, respetándose, en todo caso, las previsiones establecidas en el párrafo 3 del presente artículo.

3. En la actualización de las aportaciones se tomará como fecha de devengo la del acuerdo de regularización de balance o acuerdo de disposición de las reservas de regularización adoptado por la Asamblea General, teniendo derecho a dicha actualización todos aquellos socios que lo fuesen a la fecha de devengo elegida, con independencia de que aquellos causen baja como socios con posterioridad a dicha fecha. Una vez que la cuenta de actualización sea disponible, el citado derecho solamente se podrá ejercitar desde la fecha del acuerdo de disposición adoptado por la Asamblea General.

Artículo 8. *Reembolso de aportaciones.*

1. El reembolso de las aportaciones al capital social del artículo 57.1 de la Ley a los socios de la cooperativa, se efectuará de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales de la cooperativa, sea por acuerdo de la Asamblea General de reducción de capital social, sea por baja del socio, sea por reducción de la actividad cooperativizada.

2. En el caso de que el reembolso se produzca por baja de un socio, el reembolso sólo podrá acordarse una vez se hayan aprobado las cuentas anuales del ejercicio en que causó baja. Sin perjuicio de lo anterior, se podrán producir reembolsos anticipados en cuyo caso se considerarán como un anticipo a cuenta abonado por la cooperativa al socio.

Los administradores deberán concretar el importe del reembolso de las aportaciones del ex socio, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en que se produjo su baja, pudiendo compensar, en su caso, los desembolsos pendientes del socio en relación al capital suscrito. Deberán imputarle las pérdidas pendientes de compensar del ejercicio en que causó baja o de los anteriores en su caso, en la cuantía que le corresponda de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en los acuerdos adoptados al efecto por la Asamblea General de la cooperativa. En idéntico sentido se actuará en el caso de que existiesen excedentes pendientes de aplicar.

Así mismo, los administradores dejarán constancia expresa al ex-socio de su participación en fondos o cuentas de actualización si la cooperativa se hubiese acogido a la regularización de Balances y no hubiese podido disponer de los mismos por disposición legal expresa, siempre que cuando se proceda a su distribución su destino único o parcial fuese la actualización de las aportaciones al capital social de los socios.

En el caso en el que los Estatutos Sociales, el contrato de sociedad o un acuerdo de la Asamblea General de emisión de aportaciones voluntarias lo hubiesen previsto expresamente, los socios con aportaciones voluntarias podrán comprometerse a renunciar a su derecho a exigir el reembolso anticipado de las mismas en el caso de que causasen baja con fecha anterior a la preestablecida para el reembolso de dichas aportaciones voluntarias.

3. El hecho de reducir la actividad cooperativizada, por parte del socio, por el motivo que sea, y aún siendo ésta definitiva, sin causar baja en la cooperativa, no dará derecho al reembolso parcial de las aportaciones al capital social, salvo que exista una previsión estatutaria expresa que los posibilite.

4. En caso de que el reembolso se produzca por acuerdo de la Asamblea General de reducción del Capital Social podrán aplicarse los supuestos de rescate establecidos para las aportaciones financieras subordinadas del artículo 57.5 de la Ley.

Artículo 9. *Transmisibilidad de las aportaciones.*

A los efectos de la transmisibilidad de las aportaciones obligatorias y voluntarias a otro socio o a terceros, éstas podrán transformarse en aportaciones financieras subordinadas del artículo 57.5 de la Ley, previo acuerdo de los administradores y siempre que los Estatutos Sociales regulasen esta posibilidad de transformación. Así mismo, los administradores

podrán autorizar previamente de forma genérica estas transformaciones, estableciendo las condiciones de las mismas de acuerdo con la regulación recogida en los Estatutos Sociales.

Artículo 10. *Aportaciones Financieras Subordinadas con consideración de Capital Social.*

1. Cualquier aportación financiera que cumpla los requisitos previstos al efecto en el artículo 57.5 de la Ley tendrá la consideración de capital social.

2. Los administradores podrán aprobar la contratación de aportaciones del artículo 57.5 de la Ley siempre que no se realice una emisión en serie de las mismas o suponga una modificación sustancial de su estructura económica según sus Estatutos Sociales.

3. El acuerdo de contratación o de emisión de las aportaciones del artículo 57.5 de la Ley deberá concretar el modo en que se va a articular el derecho de suscripción preferente de los socios y trabajadores asalariados de la cooperativa regulado en la Ley. El derecho de suscripción preferente podrá consistir, entre otros, en la concesión de plazos preferentes de suscripción no inferiores a 24 horas, establecimiento de tramos diferenciados, criterios de prorrateo en el reparto, así como cualquier otro mecanismo que garantice la preferencia mencionada.

4. Las aportaciones financieras subordinadas que tengan la consideración de capital podrán ser reembolsadas anticipadamente a la liquidación de la cooperativa para su amortización con el acuerdo del órgano que aprobó su emisión o contratación salvo que dicho órgano hubiese delegado dicha función y con el derecho de los acreedores a oponerse al reembolso.

El acuerdo de reembolso deberá publicarse en el Boletín Oficial del País Vasco y en dos diarios de gran circulación en el territorio histórico en que tenga el domicilio social la cooperativa haciendo mención expresa al derecho de oposición de los acreedores.

El reembolso no podrá materializarse antes de que transcurra un mes desde el último de los anuncios previstos y si durante este plazo algún acreedor de la cooperativa se opusiera por escrito al reembolso, no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si la cooperativa no aporta garantía suficiente. En tal caso, los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

Se considerará que la cooperativa aporta garantía suficiente y los acreedores no podrán oponerse al reembolso en los siguientes casos:

a) Cuando se constituya una reserva bien con cargo a excedentes o bien con cargo a reservas voluntarias de libre disposición por un importe igual al percibido por los titulares en concepto de reembolso de las aportaciones. La indicada reserva será indisponible hasta transcurridos cinco años desde su constitución salvo que se hayan satisfecho todas las deudas sociales contraídas con anterioridad a la constitución de la misma, o los acreedores no hayan ejercido su derecho de oposición con la publicación de los anuncios referidos en este párrafo.

b) Cuando las aportaciones a reembolsar se compensen con nuevas aportaciones financieras subordinadas del artículo 57.5 de la Ley.

c) Cuando el valor nominal de las aportaciones a reembolsar no exceda de la cuantía que resulte del 10 % de la suma del capital social más los fondos de reserva obligatorios de la cooperativa.

d) Cuando conforme a las condiciones de la emisión o contratación de las aportaciones, los titulares a los que se les hubiesen reembolsado las mismas resultaran responsables solidarios entre sí y con la cooperativa del pago de las deudas sociales hasta el límite de lo percibido por cada titular. La responsabilidad de los títulos no prescribirá hasta transcurridos cinco años desde la última publicación de los anuncios.

e) Cuando el activo de la sociedad, en el caso de que se amorticen estas aportaciones financieras subordinadas, sea superior en un 50 % a las deudas contraídas por la misma, aún en el caso de que éstas no sean exigibles.

5. Las aportaciones financieras subordinadas que tengan la consideración de capital social podrán ser adquiridas en cartera por la cooperativa con el acuerdo del órgano que aprobó su emisión o contratación, salvo que dicho órgano hubiese delegado dicha función, siempre y cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Se establezca en el pasivo del balance una reserva indisponible equivalente a las aportaciones adquiridas que figuren en el activo con cargo a reservas disponibles o excedentes acumulados pendientes de distribución. Dicha reserva indisponible deberá mantenerse en tanto las aportaciones no sean amortizadas con los requisitos de reembolso establecidos en el número anterior, o sean transmitidos.

b) Las aportaciones adquiridas en cartera se compensen con nuevas aportaciones financieras subordinadas del artículo 57.5 de la Ley.

No obstante, no será necesaria la constitución de la reserva indisponible ni la compensación con nuevas aportaciones a capital en los siguientes supuestos:

a) Cuando las aportaciones se adquieran para su amortización. En este caso, no obstante, se aplicará la regulación del párrafo 4 anterior.

b) Cuando las aportaciones se adquieren formando parte de un patrimonio adquirido a título universal.

c) Cuando las aportaciones se adquieran a título gratuito.

d) Cuando las aportaciones se adquieran como consecuencia de una adjudicación judicial para satisfacer un crédito de la cooperativa frente al titular de las aportaciones.

e) Cuando el valor nominal de las aportaciones adquiridas por la cooperativa y sus filiales no exceda de la cuantía que resulte de sumar el 10 % del capital social y los fondos de reserva obligatorios de la cooperativa.

f) Cuando el activo de la compañía, minorado en el importe de las aportaciones adquiridas en cartera por la cooperativa y sus filiales, sea superior en un 50 % a las deudas contraídas por la misma, aún en el caso de que estas no sean exigibles.

6. Los socios cooperadores responderán, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa en los términos legales y estatutariamente establecidos, de las reducciones de recursos propios generadas, mientras mantengan su condición de socios, por el reembolso a sus titulares de aportaciones de capital, en la cuantía en que la garantía de acreedores no se haya cubierto mediante cualquiera de los procedimientos previstos al respecto en el artículo 57.5 de la Ley. En este caso, la responsabilidad se mantendrá en los términos previstos en el párrafo 4 salvo que anteriormente se recupere la cifra de recursos propios o se hubiese constituido una dotación que cubra los importes no garantizados.

Artículo 11. *Destino de las reservas disponibles.*

1. Los fondos de reserva voluntarios generados pueden tener carácter irrepartible o repartible. En el segundo de los casos, los Estatutos Sociales podrán establecer los criterios de individualización de los mismos.

2. Las reservas disponibles repartibles podrán tener cualquiera de los siguientes destinos, que en su caso determine la Asamblea General de la cooperativa:

a) Capitalización o monetarización a favor de los socios de forma proporcional a la actividad cooperativizada realizada por cada uno de ellos, en el período en que se generaron o de forma proporcional a su actividad cooperativizada en el ejercicio económico en que se distribuya. Si las reservas disponibles se destinan a este fin, los trabajadores asalariados participarán en la cuantía prevista en los Estatutos Sociales de la cooperativa o según la previsión del artículo 99.5 de la Ley.

b) Retribución de las aportaciones al capital social, ya sean obligatorias o voluntarias.

c) Incremento o mejoramiento de los fondos obligatorios —Fondo de Reserva Obligatorio, Fondo de Educación y Promoción Cooperativa— o reservas estatutarias o voluntarias irrepartibles.

d) Compensación parcial o total de pérdidas, según se determine en los Estatutos Sociales de la cooperativa.

e) Actualización de aportaciones.

f) Otros no previstos en los párrafos precedentes.

3. Cualquiera de los destinos previstos en el párrafo anterior, tendrá en cuenta las limitaciones legales, estatutarias o las fijadas por la Asamblea General, en sus acuerdos válidamente adoptados, referidos a dicha materia.

Artículo 12. *Imputación de pérdidas.*

1. En consonancia con lo regulado en el artículo 69.2.c de la Ley, los socios cooperadores asumirán, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa en los términos legal y estatutariamente establecidos, las pérdidas generadas mientras mantengan su condición de socios y pendientes de compensación exceptuando las asignadas para su futura compensación con cargo a fondos de reserva de actualización ya existentes pero todavía no disponibles.

2. Las pérdidas asumidas y no compensadas serán consideradas como un crédito a favor de la cooperativa que podrá ser ejercitado aunque el socio haya causado baja voluntaria u obligatoria en la cooperativa.

Artículo 13. *Participación de los trabajadores asalariados en los resultados.*

1. Las cooperativas que en virtud de sus Estatutos Sociales o según la previsión del artículo 99.5 de la Ley reconozcan a sus trabajadores asalariados una participación en sus resultados, podrán tratar dicha asignación como un gasto previo a la propia distribución de los excedentes, dada la naturaleza salarial de dicha participación, aún cuando la Asamblea General Ordinaria no hubiese aprobado las cuentas anuales de dicho ejercicio ni la distribución de los excedentes.

2. El importe reconocido a los asalariados, que no tengan opción a ser socios trabajadores o de trabajo o mientras no puedan ejercitarla, en concepto de participación en los resultados de la cooperativa, se entenderá como un importe íntegro del que se deducirán las cotizaciones sociales, fiscales u otras derivadas para la Cooperativa con sus trabajadores asalariados.

Artículo 14. *Fondo de Educación y Promoción Cooperativa.*

1. Para el cumplimiento de los fines del Fondo de Educación y Promoción Cooperativa se podrá colaborar con otras sociedades y entidades, pudiendo aportarse a las mismas total o parcialmente, su dotación, para que las destinen a cualquiera de los fines previstos legalmente para dicho fondo.

2. En concreto, el Fondo de Educación y Promoción Cooperativa podrá destinarse a su finalidad a través de cooperativas de segundo o ulterior grado, entidades asociativas de cooperativas o entidades de otro tipo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la entrega esté condicionada al destino de las cantidades correspondientes por parte de la entidad colaboradora a finalidades incluidas entre los destinos legalmente previstos para el Fondo de Educación y Promoción Cooperativa.

b) Que dichas finalidades pactadas sean coherentes con las finalidades estatutarias de la entidad colaboradora que canaliza los recursos.

3. El Fondo de Educación y Promoción Cooperativa en la parte que no se haya aplicado en el ejercicio correspondiente y que, se haya materializado en títulos de la Deuda Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco, deberá ser aplicado a las finalidades previstas en la Ley en el plazo máximo de dos ejercicios desde que se materializara en tales títulos.

4. El informe de gestión o, en su caso, la memoria de la cooperativa recogerá las cantidades que con cargo a dicho fondo se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades citadas en el párrafo 1 del presente artículo a las que se remitieron para el cumplimento de sus fines.

Artículo 15. *Necesidades empresariales que exijan soluciones inviables en el sistema jurídico cooperativo.*

El Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi cuando adopte su acuerdo de homologación de transformación de una cooperativa en sociedad civil o mercantil, comprobará que realmente concurren causas de necesidad empresariales que conlleven soluciones societarias inviables en el sistema jurídico cooperativo, cuando la cooperativa se encuentre, entre otras, en cualquiera de las siguientes:

a) La necesidad acreditada de financiación ajena en la cooperativa que conlleve el control de la sociedad en función de capitales.

b) Los procesos de internacionalización debidamente acreditados que conlleven un intercambio accionarial bajo fórmulas mercantiles.

c) La realización de actividades sociales bajo la cobertura jurídica de una cooperativa que nunca hayan supuesto el desarrollo de una empresa en el sentido del artículo 1 de la Ley.

d) La disminución definitiva, del número mínimo de socios exigido por la Ley o cuando se acredite la viabilidad del negocio o de la actividad con dos o un socio bajo otra configuración jurídica.

Artículo 16. *Anticipos laborales.*

Los anticipos laborales de los socios trabajadores y de trabajo, previstos en los artículos 66.2 y 99.6 de la Ley, incluyen tanto las percepciones abonadas con carácter periódico o esporádico como las percepciones devengadas al cierre del ejercicio económico en función de la evolución de la actividad, y abonadas ya sea en metálico o mediante la entrega de participaciones con carácter gratuito o por precio inferior al mercado dentro de la política retributiva general de la cooperativa siempre que la suma de dichos importes no supere las retribuciones normales en la zona para el sector de actividad correspondiente.

Artículo 17. *Régimen económico en el proceso de liquidación.*

Desde el momento en que la cooperativa adopte el acuerdo de disolución no se observarán las normas legales y estatutarias aplicables sobre la determinación y distribución de excedentes, ni tampoco las referentes a la imputación de pérdidas. Así mismo, de producirse plusvalías en el referido periodo no se distribuirán entre los socios ni se destinarán a los fondos obligatorios ya que las mismas tendrán la consideración de sobrante del haber líquido de la cooperativa y tendrán el destino al que hace referencia la letra d) del punto 2 del artículo 94 de la Ley.

CAPÍTULO III

Aspectos relacionados con el funcionamiento de los órganos sociales de las cooperativas

Artículo 18. *Voto proporcional por clases o modalidades de socios diferenciados.*

Los Estatutos Sociales podrán atribuir un voto proporcional a cada una de las clases y modalidades de socios que puedan existir en la cooperativa. Asimismo, en los Estatutos Sociales, podrá atribuirse a cada una de las clases de socios un determinado porcentaje en la distribución de excedentes que, en todo caso, será proporcional a su participación en la actividad cooperativizada.

Artículo 19. *Adopción de acuerdos del Consejo Rector.*

1. Los Estatutos Sociales de la cooperativa podrán posibilitar que los miembros del Consejo Rector, que se encuentren geográficamente distantes, participen y manifiesten su voluntad para adoptar válidamente acuerdos, a través de videoconferencia u otro sistema similar que permita la comunicación bidireccional y simultánea de la imagen y el sonido y la interacción visual, auditiva y verbal.

2. Cuando alguno de los miembros del Consejo Rector participen en las reuniones de dicho órgano y manifieste su voluntad en la forma indicada en el párrafo 1, el Secretario dejará constancia en el acta de su identidad y del medio utilizado para ello, junto con el resto de las condiciones exigidas para la adopción válida de acuerdos.

3. Los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por más de la mitad de los votos de los administradores asistentes. Las abstenciones de los administradores no se computarán a la hora de conformar las mayorías exigidas para la adopción de los acuerdos del Consejo Rector, salvo que los Estatutos Sociales establezcan lo contrario.

Artículo 20. *Secciones.*

1. Los Estatutos Sociales podrán regular la existencia y los criterios para la constitución de Secciones dentro de la cooperativa.

2. En los Estatutos Sociales se definirán:

a) Las áreas o actividades afectadas por la inclusión dentro de la Sección.

b) La duración prevista para el funcionamiento diferenciado de la Sección, en caso de ser dicha duración limitada.

c) La asignación patrimonial que corresponda a dicha Sección.

d) En su caso, los criterios de contabilización diferenciada que procedan.

e) Los criterios para la medición de la actividad cooperativizada que se utilizarán, en su caso, para la distribución diferenciada de excedentes positivos y negativos en la Sección que se constituye.

f) El régimen orgánico o de decisión de la Sección, que podrá establecer una específica Junta o Asamblea de socios y su relación con los administradores de la cooperativa.

g) La capacidad de representación y de contratación de cara al exterior de la cooperativa en nombre de la respectiva Sección.

3. En su caso, los Estatutos podrán limitar el porcentaje de los excedentes sujeto a distribución diferenciada por Secciones.

4. La regulación de la respectiva Sección podrá también establecer políticas diferenciadas a efectos de intereses del capital, anticipos o precios de las operaciones con los socios.

5. La existencia de Secciones no altera el régimen de facultades propias de los administradores, aunque pueden designarse directores o apoderados de la sección encargados del giro y tráfico de la misma. Los administradores de la cooperativa podrán acordar la suspensión inmediata de los acuerdos de la Sección, en términos equivalentes a los previstos para los acuerdos de Juntas de sección en el párrafo 2 del artículo 6 de la Ley.

Artículo 21. *Funciones de la Comisión de Vigilancia en cooperativas con Auditoría de Cuentas externa.*

1. La Comisión de Vigilancia, cuando la cooperativa esté obligada a auditar sus estados financieros, podrá si lo considerasen conveniente sus integrantes, examinar los diferentes soportes contables, y en su caso, podrán emitir un informe sobre los mismos, si bien dicho informe no tendrá carácter preceptivo para la aprobación de las Cuentas Anuales auditadas de la cooperativa.

2. Así mismo, la Comisión de Vigilancia, aússsssn cuando se auditen las cuentas anuales, podrá emitir un informe, sobre la propuesta de distribución de excedentes o de imputación de pérdidas.

3. En ambos supuestos descritos en los dos párrafos precedentes, la Comisión de Vigilancia deberá comunicar a los administradores su intención de presentar un informe no preceptivo sobre las cuentas anuales de la cooperativa y sobre la propuesta de distribución de excedentes o de la imputación de pérdidas para que el mismo pueda examinarse por los socios en el mismo momento en que se publique la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria.

CAPÍTULO IV

Clases de cooperativas

Artículo 22. *Centro de trabajo subordinado o accesorio.*

A los efectos previstos en el artículo 99-4 de la Ley, se considerará centro de trabajo subordinado o accesorio aquel en el que se desarrollen actividades auxiliares tales como almacenamiento o aprovisionamiento, logística, asistencia técnica, comercial y las de ejecución de proyectos elaborados en la cooperativa.

Artículo 23. *Cooperativas Mixtas.*

1. Las cooperativas mixtas deberán ubicarse dentro de alguna de las clases legalmente establecidas y, a efectos de los derechos y obligaciones de sus socios cooperadores, inactivos o no usuarios o colaboradores, se someterán a las normas reguladoras de la específica clase de cooperativas en que se encuadre.

2. Los Estatutos podrán establecer que en la distribución de los excedentes previstos en el artículo 136.4 de la Ley a los socios cooperadores se incluya la retribución del capital de estos socios cooperadores además de la participación en retornos.

3. Los derechos y obligaciones que correspondan a las distintas modalidades de socios cooperadores se calcularán sobre el porcentaje que en total corresponda a los socios cooperadores excluyendo a los titulares de partes sociales con voto.

Artículo 24. *Cooperativas integrales.*

1. Se considerarán Cooperativas integrales aquéllas que cumplan las finalidades propias de diferentes clases de cooperativas de una misma sociedad y en las que cada clase de socios disponga, como mínimo, del diez por ciento de los votos en la Asamblea General.

2. Cada clase o modalidad de socios de las cooperativas integrales podrá configurarse como sección.

3. En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación de las diferentes clases o modalidades de socios integrados en la cooperativa. Los Estatutos podrán reservar el cargo de Presidente o Vicepresidente a una determinada clase o modalidad de socios.

4. Se considerarán también cooperativas integrales las cooperativas de trabajo asociado en las que se atribuya un derecho de voto máximo del cuarenta y nueve por ciento a socios usuarios.

Artículo 25. *Grupos Cooperativos.*

1. En función del grado de integración económica los grupos cooperativos se clasificarán en grupos cooperativos por integración y grupos cooperativos por colaboración.

2. A los efectos de este Decreto se entenderán por grupos cooperativos por integración aquellos en los que se cumplan a la vez los siguientes requisitos:

a) Que el grupo cooperativo en su conjunto disponga de una dirección general común.

b) Que el nivel de centralización efectiva de las facultades de gestión económica permita entender que, a pesar del mantenimiento de las entidades jurídicamente diferenciadas, nos encontramos ante una verdadera unidad económica.

En otro caso, se entenderá que el conjunto de entidades constituye un grupo por colaboración.

3. Se presumirá que existe unidad económica cuando, junto a la dirección general común, se cumpla alguno de los siguientes supuestos:

a) Existencia de relaciones de hecho comerciales, financieras o patrimoniales que supongan una dependencia efectiva de alguna de las entidades del grupo.

b) Existencia de un acuerdo de responsabilidad solidaria frente al exterior por operaciones que realicen directamente con terceros las sociedades cooperativas integradas en el grupo siempre que tengan carácter de permanencia y que se trate de operaciones necesarias y no auxiliares para la realización de su actividad empresarial.

c) Existencia de compromisos de aportación periódica de recursos calculados en función de la cuenta de resultados de la respectiva cooperativa, cuando las cuantías a aportar superen el cincuenta por ciento de los excedentes netos previos de cada cooperativa.

d) Existencia, entre dos o más sociedades del grupo cooperativo, de relaciones que cumplan los requisitos que generan la obligación de consolidar cuentas tal como se regulan en los artículos 42.1 y 43 del Código de Comercio.

Cuando cualquiera de estos supuestos se produjese únicamente con respecto a algunas de las cooperativas integradas en el grupo, serán exclusivamente estas sociedades cooperativas las que se considerarán como parte de un grupo cooperativo de integración.

4. El régimen de grupos cooperativos previsto en el artículo 135 bis será efectivo desde el momento en que se cumplan los requisitos previstos en dicho precepto. La anotación de la pertenencia o separación a un grupo cooperativo se realizará a petición de la cooperativa interesada. La ausencia de dicha inscripción no afectará a la plena vigencia y efectividad de las disposiciones del artículo 135 bis citado.

§ 29

Decreto 84/2023, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 129, de 7 de julio de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2023-90234

La tramitación electrónica de expedientes registrales y la simplificación procedimental, equilibradas con la salvaguarda de la seguridad jurídica, finalidad del servicio registral, son los criterios que prevén tanto el artículo 15 y siguientes de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi modificada por la Ley 5/2021, de 7 octubre, de modificación de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi, (en adelante, «Ley 11/2019, de 20 de diciembre»), como la disposición final cuarta del mismo texto normativo como base para la elaboración de la nueva norma reglamentaria registral.

No ha sido ajeno el Registro de Cooperativas de Euskadi (en adelante, «Registro») a la incorporación de procesos electrónicos en el procedimiento registral regulado por el Decreto 59/2005, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi, como ocurre singularmente en el supuesto de la teletramitación de instrumentos públicos remitidos desde las notarías en que se protocolizan. En todo caso, se ha desarrollado una labor de constante actualización de los programas electrónicos en que se asienta la gestión registral para acomodarlos a las necesidades operativas que han ido surgiendo en la gestión ordinaria.

A su vez, la Ley 3/2022, de 12 de mayo, del Sector Público Vasco y el Decreto 21/2012, de 21 de febrero, de Administración Electrónica, así como el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público, destacan que la tramitación telemática de los procedimientos debe constituir la actuación habitual de las Administraciones Públicas. Así, desarrolla y concreta el empleo de medios electrónicos establecidos en las leyes 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) y 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) para garantizar la tramitación telemática de los procedimientos administrativos e impulsar la relación de la ciudadanía con la administración por dichos medios.

Normativa, toda ella, que habilita la posibilidad de que, reglamentariamente, las Administraciones Públicas puedan establecer tanto la obligatoriedad de relacionarse electrónicamente, como de presentar determinados documentos por medios electrónicos para ciertos procedimientos y colectivos de personas físicas que, por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos, quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios, presupuestos que se dan en el ámbito de las cooperativas.

En consideración a dichas normas y para dar cumplimiento de la mencionada disposición final cuarta respecto de la aprobación por el ejecutivo de un nuevo reglamento registral se han revisado el procedimiento en vigor, con intención de hacerlo menos complejo y más eficaz, en orden a una mayor eficiencia en la gestión administrativa de los expedientes registrales.

Se realiza también un esfuerzo importante en la agilización de los procedimientos, especialmente, en los momentos críticos de la vida societaria, como es la constitución, reduciendo plazos de obtención de la certificación de denominación no coincidente e inscripción, dando la consideración de fecha de constitución a la de presentación de la documentación, todo ello como una medida más de apoyo a la creación de nuevas empresas cooperativas. En general, la reducción de plazos y la simplificación y en su caso, supresión de trámites han orientado la nueva regulación.

En relación a su contenido, la estructura normativa de fondo de la operatoria registral, regulada por el Decreto 59/2005, de 29 de marzo, la cual a su vez, es continuista a este respecto de la establecida por el Decreto 189/1994, de 24 de mayo, de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi, ha resultado, en su aplicación de 18 años, adecuada para la prestación de una función registral de servicio público, razonablemente eficaz y eficiente; toda vez que ha contribuido a la seguridad en el tráfico jurídico cooperativo sin que se haya advertido una problemática especial a ella atribuible.

En este sentido, el mantenimiento de este sustrato básico facilita el cumplimiento habitual de las obligaciones registrales, constituyendo un marco normativo registral estable en lo fundamental y como tal, predecible y de certidumbre, para las empresas cooperativas; lo cual facilita su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la toma de decisiones por las mismas.

Con ello se da cumplimiento a lo prevenido por el artículo 129.1 de la LPACAP, en relación con la obligación de justificar, en la exposición de motivos, la adecuación de la norma reglamentaria a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

A este respecto, el carácter de servicio público del Registro y su finalidad de favorecer la seguridad del tráfico jurídico cooperativo fundamenta su necesidad de reglamentación como instrumento más adecuado, sino único, para garantizar su logro; alineado con la práctica registral ordinaria de las sociedades que operan en el mercado.

El Título I del reglamento, dedicado a la organización, eficacia y funcionamiento del Registro, regula el régimen general de actuación del mismo, fijando su estructuración, su ámbito de actuación y sus funciones. Así mismo, se establece de forma expresa que la gestión administrativa se llevará a cabo exclusivamente a través de medios telemáticos, teniendo como referencia la obligación contenida en el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, sin perjuicio del supuesto previsto en el artículo 74 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Se regula la relación con las notarías y la interoperabilidad, como forma de interactuación, utilizando las formas más avanzadas de comunicación y tramitación administrativa, lo cual redundará en la simplificación de trámites administrativos y la racionalización de los servicios públicos.

Se mantiene el carácter unitario del Registro, al subsistir las razones de uniformizar los criterios de calificación de los títulos registrales por las que se estructuró de ese modo, pero se posibilita que se desconcentren algunas de sus funciones en las delegaciones territoriales competentes en materia de trabajo cuando, por su propia esencia, no conllevan la citada necesidad de uniformización, añadiéndose, para mayor claridad, la asignación de las funciones registrales dentro de la dirección competente en materia de cooperativas y de las citadas delegaciones.

Como ya se ha adelantado, se fija como fecha de inscripción, cuando la misma tiene carácter constitutivo, la de presentación de la documentación.

Se sustraen a la competencia del Registro las sociedades cooperativas europeas, por haber devenido competencia estatal, con la consecuente desaparición del Libro de Inscripción de Sociedades Cooperativas Europeas.

Se reafirma el carácter público del Registro, poniéndose de relieve, aunque no supone innovación, la necesidad de acreditar el interés por las personas o entidades interesadas en

acceder al contenido del mismo, y la finalidad para la que se solicita la información, y se explicita la necesidad de cumplimiento de las normas de protección de datos personales y las del procedimiento administrativo común para la información sobre actos o títulos no inscritos.

Se establecen así mismo unos criterios de actuación para posibilitar que el Registro, además de ejercer sus competencias jurídicas, se constituya como un instrumento activo de fomento cooperativo, habida cuenta de la incardinación del mismo en las estructuras de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Con los regulados criterios de actuación se pretende favorecer la más rápida inscripción de los actos y contratos de las sociedades cooperativas, coadyuvando a que sus actuaciones ante el Registro sean más eficaces, todo ello derivado del contexto de colaboración entre la propia administración y las sociedades cooperativas y las asociaciones que las agrupan y representan.

En la sección 1.ª del capítulo III, aparece el Libro de inscripción de sociedades cooperativas pequeñas, no incluido en el anterior reglamento por ser la Ley 6/2008, de 25 de junio, de la Sociedad Cooperativa Pequeña de Euskadi, ahora integrada en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, posterior al mismo.

Por último, se regula el procedimiento para la reproducción de hojas registrales por pérdida o deterioro y se realiza un ajuste de algunos plazos, acortándolos, con el fin de lograr mayor rapidez y eficacia del Registro.

El Título II, destinado a la inscripción de las sociedades cooperativas, y que comprende los aspectos del régimen registral configurador de las distintas fases de la vida de las mismas, contiene también algunas modificaciones significativas.

La acreditación ante el Registro de los acuerdos o decisiones adoptados por el órgano de administración, se realizarán mediante la correspondiente certificación.

También, para la calificación previa de los estatutos sociales, se acortan los plazos de treinta a diez días cuando se trate de la calificación de estatutos de una sociedad cooperativa pequeña, en atención a su menor dificultad por contar con modelos de estatutos.

Como novedad, respecto del contenido de la escritura de constitución para las cooperativas de viviendas, se exige la inclusión del proyecto promovido, incorporando otras formas de acreditación de la obligación a que se refiere el artículo 119.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, y que responden, todas ellas, a garantizar el cumplimiento de la finalidad perseguida por dicho artículo: delimitar si se cumplen las exigencias, del artículo 119.1 sobre constitución por, al menos, un 50 % de sus personas socias cooperadoras, con el fin de reforzar el protagonismo de estas personas socias en el momento constitutivo.

Igualmente, las cooperativas de viviendas, que vienen obligadas a tener letrado asesor o letrada asesora, deben someter los contratos que realicen con personas no socias, para facilitar o complementar el objeto social, al dictamen favorable de dicho letrado o letrada.

Se desarrolla, de acuerdo con la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, la participación mínima de las personas socias indicando las formas y límites para ejercer esa participación en la propia cooperativa o en otras entidades.

Respecto a la administración de la cooperativa, se desarrollan las formas de administración, incluyendo a las sociedades cooperativas pequeñas, y, como novedad, se permite la fijación en los estatutos sociales de sistemas alternativos de administración, para no tener que acudir a modificaciones, siempre que estén regulados detalladamente dichos sistemas de administración.

Asimismo, cuando se confíe la administración a un consejo rector, con composición variable, habrá de establecerse en los estatutos su máximo y su mínimo, composición que será fijada en las correspondientes asambleas, y viniendo obligada la cooperativa a indicar el plazo de duración del mandato de cada una de las personas administradoras, en los títulos que presente a inscripción registral.

Por último, se regulan las formas de ejercer la representación por parte de las personas administradoras con arreglo a las reglas que se fijan.

Para los grupos cooperativos se establece la obligación de comunicar al Registro la integración o separación de cooperativas, con el fin de hacer efectivas las anotaciones de dichos acuerdos en la hoja registral correspondiente a cada sociedad cooperativa.

Respecto del nombramiento de las personas administradoras y sus suplentes se establecen los títulos necesarios para la inscripción, se posibilita, de acuerdo con la Ley

11/2019, de 20 de diciembre, la existencia de un secretario o secretaria no consejero o consejera y se delimitan las obligaciones de las personas suplentes, exigiéndose, cuando se trate de la destitución o suspensión de dichas personas, que se indique expresamente la fecha en que se produzca.

Se establece que el cese de las personas integrantes del órgano de administración, a las que se hubieren designado como personas consejeras delegadas, supone la cancelación de oficio de la inscripción como persona consejera delegada.

En los apoderamientos en cooperativas de viviendas, se delimitan las facultades que se pueden otorgar a terceras personas no socias, de tal forma que las principales decisiones, entre otras, la constitución, edificación, contratos con terceras personas no socias de la cooperativa, sean realizadas por la propia asamblea, de conformidad con lo previsto en el artículo 120.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

En el capítulo V, sobre anotación preventiva de demandas de impugnación de acuerdos sociales, se incluyen las demandas de arbitraje que supongan dicha impugnación, en los procedimientos de resolución de conflictos sujetos al Reglamento del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

Para las modificaciones del objeto social, se introduce como novedad, la no exigibilidad de la publicación en un periódico, en aras a agilizar la tramitación, siempre que dicha modificación obedezca a un cambio de redacción y no afecte al contenido de las actividades de la cooperativa.

En la transformación en cooperativas, se explicita la posibilidad de realizarse por cualquier tipo de entidades y se incorpora la aportación de certificación, en su caso, del registro de procedencia sobre la inexistencia de obstáculos y los asientos vigentes.

En las fusiones se establece el deber de incorporar a la escritura de fusión la manifestación de las personas administradoras de que ha transcurrido el plazo de impugnación del acuerdo sin la presentación de reclamaciones o que estas estuvieran resueltas.

Respecto a las escisiones se precisa la indicación de la clase de escisión que se produce, se indican los efectos que tendrán en función de la causa por la que se produjera y para las inscripciones de segregación patrimonial o de personas socias, se establecen los requisitos registrales de aplicación y la incorporación de los informes pertinentes del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi. Igual previsión se produce, respecto de los informes del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, que son preceptivos, en su caso, para las fusiones especiales.

Se contempla un supuesto especial en las disoluciones de las cooperativas de viviendas, obligadas a disolverse una vez adjudicados los locales o viviendas, cuando haya transcurrido el plazo de garantía y el legal previsto para responder de los vicios ocultos como entidad promotora, estableciéndose la posibilidad de acreditar ante el Registro, por manifestación de la persona otorgante en la escritura de disolución, que se ha garantizado el pago por una tercera persona no socia, respecto de dichos vicios ocultos, con expresión de las cantidades aseguradas, así como de la entidad que garantice el pago.

Dicha forma de acreditación cumple la finalidad perseguida por el artículo 118.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, asegurando la existencia de una tercera persona no socia que responde de las obligaciones citadas y, además, evita la necesidad de mantener en vigor a la cooperativa como persona jurídica, cuando ha cumplido con su actividad.

También en el nombramiento de personas liquidadoras resulta novedosa la posibilidad excepcional de hacerlo recaer sobre personas, físicas o jurídicas, no socias de la entidad, debiendo siempre mediar justa causa de excusa.

Para la cancelación registral de las cooperativas se establece la obligación de incluir en la copia autorizada electrónica de la escritura el informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, sobre la puesta a su disposición del sobrante tanto del Fondo de Reserva Obligatorio como del haber líquido de la cooperativa, si lo hubiera.

El Título III contempla la inscripción de asociaciones de cooperativas, que mantienen la regulación anterior, con novedades referidas a la explicitación de la obligación de desarrollar con carácter principal, la actividad cooperativizada en la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) o la obligación de incluir el régimen de escisión de la asociación en sus estatutos.

Por último, el Título IV se destina a otras funciones del Registro.

La obligación de habilitar o legalizar los libros obligatorios se extiende no solo a las cooperativas, sino a toda entidad cooperativa relacionada en el artículo 2. Para cumplir con esta obligación, en lo que respecta a los libros enumerados en el artículo 74.1 a), b) y c) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se puede optar entre la habilitación o legalización, mientras que para los enumerados en el artículo 74.1 d) y e) es preceptiva su legalización.

En el procedimiento de habilitación, la solicitud, la resolución, las notificaciones y demás trámites administrativos se realizan de forma telemática; los libros, en cambio, deben seguir siendo entregados al Registro en formato físico para su diligencia y sellado, toda vez que no es posible realizar este último trámite a través de medios electrónicos.

En contraste con lo anterior, el procedimiento para la legalización de los libros y las copias certificadas de las actas pasa a ser íntegramente electrónico. Se posibilita remitir al Registro los libros y las copias certificadas de las actas en ficheros encriptados en aras a preservar su confidencialidad, y se sustituyen los sistemas tradicionales utilizados para el trámite de sellado por el de cálculo de la huella digital.

Al margen de que la teletramitación también impera en el depósito de cuentas, su procedimiento administrativo no experimenta cambios sustanciales. Al igual que la solicitud, la certificación relativa a la aprobación de cuentas debe estar firmada electrónicamente, circunstancia que motiva la supresión del trámite de legitimación o autenticación de firma. En cambio, se mantiene la posibilidad de firmar de forma manual el ejemplar de las cuentas anuales y, en su caso, el informe de auditoría, el informe de gestión y demás documentación que se presenta a depósito. En este último caso, se presentará copia digitalizada de dicha documentación.

Dada la trascendencia de que las sociedades cooperativas depositen sus cuentas anuales en el Registro, se mantiene la previsión de que no se inscribirá ningún documento presentado con posterioridad a la fecha en que debían haber sido aquellas presentadas, con la lógica excepción de una serie de actos imprescindibles para el buen funcionamiento de la sociedad o su ordenada liquidación.

En el capítulo III dedicado a las denominaciones, se delimita cuándo puede utilizarse el término «grupo» en la denominación, se posibilita la cesión de la denominación y sus requisitos y se determina la concesión por resolución comprensiva de la certificación, con validez de dieciocho meses desde la fecha de la resolución.

Por último, en el capítulo IV sobre la función consultiva, se establece que las consultas deberán versar exclusivamente sobre materias objeto de inscripción registral y que no supongan conflicto entre partes.

En su virtud, en desarrollo de la disposición final cuarta de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, oído el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, oída la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta de la Vicelehendakari Segunda y Consejera de Trabajo y Empleo y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 13 de junio de 2023, dispongo:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi, que se adjunta como anexo al presente Decreto.

Disposición transitoria.

Los expedientes de inscripción registral iniciados antes de la entrada en vigor de este decreto se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones vigentes hasta dicho momento.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 59/2005, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi, así como cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango que en esta materia contradigan o se opongan al presente Decreto.

Disposición final primera. *Régimen supletorio.*

1. En cuanto a plazos, personación en el expediente, representación y demás materias procedimentales no reguladas expresamente en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, en el presente Decreto o en las demás normas de desarrollo, serán de aplicación las normas sobre procedimiento administrativo común.

2. En cuanto a los aspectos de contenido jurídico-privado, en lo no previsto por la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, el presente Decreto y sus disposiciones de desarrollo, se aplicarán las normas registrales para las sociedades obligadas a inscribirse en el Registro Mercantil, en cuanto sea compatible con la repetida Ley 11/2019, de 20 de diciembre, y con las funciones y características del Registro que regula el reglamento aprobado por el presente Decreto.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta a la persona titular del departamento competente en materia de trabajo para adoptar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto y para promover las medidas normativas dirigidas a hacer efectiva la desconcentración de algunas funciones del Registro, así como para promover el pago de exacciones por determinados servicios registrales y para la adaptación de las funciones registrales a los medios que pueda proporcionar el desarrollo de las nuevas tecnologías.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

ANEXO AL DECRETO 84/2023, DE 13 DE JUNIO

Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Euskadi

TÍTULO I

Organización, eficacia y funcionamiento del Registro

CAPÍTULO I

Organización y funciones del Registro

Artículo 1. *Organización y carácter.*

1. El Registro previsto y regulado en los artículos 15 a 18 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi (en lo sucesivo, «Ley 11/2019, de 20 de diciembre») se estructura como una función adscrita a la dirección competente en materia de cooperativas del departamento competente en materia de trabajo del Gobierno Vasco.

Sin perjuicio del carácter unitario del Registro, las delegaciones territoriales de dicho departamento ejercerán las funciones relativas a las habilitaciones, legalizaciones y depósitos de cuentas, en los términos establecidos en el presente reglamento.

2. El Registro, de carácter jurídico, se configura como un servicio público, de funcionamiento gratuito, para los ciudadanos y ciudadanas y las entidades interesadas en acceder al mismo, previa acreditación de dicho interés.

Artículo 2. *Objeto.*

1. El Registro será competente respecto a las cooperativas de primer, segundo o ulterior grado, grupos cooperativos y cooperativas mixtas, cuando, estando domiciliadas en el territorio de la CAPV su actividad cooperativizada principal se desarrolle en dicho territorio.

2. Asimismo, será competente respecto a las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas u otras entidades asociativas que agrupen mayoritariamente a sociedades y agrupaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

3. La inscripción en el Registro será meramente potestativa cuando, de conformidad con el artículo 152.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se trate de entidades, personificadas o no, pero con finalidad económica, distintas de las previstas en el número 1 de este artículo y constituidas, en su mayoría, por cooperativas reguladas en la citada Ley.

Artículo 3. *Funciones, criterios de actuación y competencia.*

1. El Registro tendrá las siguientes funciones:

a) Calificar, inscribir y certificar los actos que, según la normativa vigente, deban acceder al Registro, de todas las entidades relacionadas en el artículo 2 del presente reglamento.

b) Habilitar, en los casos en los que proceda, así como legalizar los libros obligatorios.

c) Recibir el depósito de las cuentas anuales y la certificación de los acuerdos correspondientes de las cooperativas a las que se refiere el apartado a) del artículo 17 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

d) Expedir certificaciones sobre la denominación de las entidades cooperativas.

e) Resolver consultas sobre las materias que sean de su competencia.

f) Asesorar a las personas promotoras de nuevas cooperativas, y a las personas administradoras y asesoras de las ya constituidas, sobre las dudas, insuficiencias u otros defectos de los documentos presentados a calificación e inscripción, anotación o depósito.

g) Cualquier otra función que le atribuyan la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, este reglamento, o sus normas de desarrollo.

2. El Registro utilizará sistemas basados en las tecnologías de la información y las comunicaciones para la gestión de los procedimientos de inscripción y publicidad registral.

3. Sin perjuicio del carácter jurídico de las resoluciones y efectos de la actividad del Registro, este se constituye, además, como un instrumento activo de fomento cooperativo. En consecuencia, en el ejercicio de sus funciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios de actuación:

a) En caso de duda, las normas se interpretarán en el sentido más favorable para la autenticidad, desarrollo y continuidad de la cooperativa.

b) Se considerará de interés social la creación de nuevas cooperativas, sea por constitución, fusión, escisión, segregación o transformación, así como la reactivación de las existentes. Es por ello que estos casos tendrán prioridad a efectos del despacho de expedientes.

c) Si la formulación planteada por las personas promotoras no es ajustada a derecho, la resolución denegatoria podrá incorporar, cuando la complejidad del expediente así lo requiera, una nota informativa con algunas opciones válidas, a título enunciativo y orientador.

d) El Registro colaborará con la Confederación de Cooperativas de Euskadi y otras organizaciones representativas para la elaboración de modelos orientativos y no vinculantes de los documentos de más frecuente utilización ante el Registro.

e) Cuando las personas interesadas lo soliciten o cuando, por razón del ámbito, características del censo social u otros datos objetivos derivados del expediente parezca oportuno se emitirá, además de la resolución registral, un anexo o nota explicativa de los conceptos o términos jurídicos en el lenguaje más llano posible y del alcance y contenidos de dicha resolución, pudiendo incluso añadir ejemplos ilustrativos.

4. Competencia.

1. Las resoluciones sobre calificación e inscripción le competen a la persona titular de la dirección competente en materia de cooperativas.

A la persona responsable de la asesoría jurídica de la dirección competente en materia de cooperativas, le corresponderá la emisión de la publicidad registral, salvo que se deniegue la solicitud de publicidad, en cuyo caso resolverá la persona titular de la dirección competente en materia de cooperativas; y la llevanza de las hojas registrales, firmando los asientos que haya resuelto inscribir la persona titular de la dirección competente en materia de cooperativas.

En ausencia de la persona funcionaria técnica indicada en el párrafo anterior sus funciones las asumirá la persona titular de la dirección competente en materia de cooperativas. En este último caso, la resolución que se dicte se realizará a propuesta de una persona funcionaria técnicamente cualificada de la propia dirección.

2. Respecto de las resoluciones sobre denominaciones societarias, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 93.2 del presente reglamento, compete a la persona titular de la dirección competente en materia de cooperativas.

La persona funcionaria técnica a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 anterior emitirá los certificados correspondientes.

3. Compete a la persona titular de la delegación territorial competente en materia de trabajo, del domicilio social de la cooperativa, resolver las solicitudes relativas a las habilitaciones, legalizaciones y depósitos de cuentas y la firma de asientos de los correspondientes libros ficheros de habilitaciones y legalizaciones y de depósitos de cuentas.

La emisión de la publicidad registral corresponderá a la persona funcionaria técnica que tenga asignada la tramitación del depósito de cuentas de las cooperativas, salvo que se deniegue la solicitud de publicidad, en cuyo caso resolverá la persona titular de la delegación territorial competente en materia de trabajo.

4. A los efectos del artículo 17 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, las respuestas a las consultas formuladas se resolverán por la persona titular de la dirección competente en materia de cooperativas.

CAPÍTULO II

Eficacia registral y principios técnicos

Artículo 4. *Eficacia del Registro.*

La eficacia del Registro está definida por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

Artículo 5. *Carácter de las inscripciones.*

1. La inscripción en el Registro será obligatoria cuando así lo disponga la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, o el presente reglamento.

2. Con carácter general la inscripción tendrá efectos declarativos. Sin embargo, la inscripción de los actos de constitución, fusión, escisión, segregación, disolución y reactivación de las cooperativas, así como la relativa a la transformación en una sociedad de esta naturaleza, tendrá carácter constitutivo.

3. Respecto de las inscripciones constitutivas, se considerará como fecha de presentación del documento del que se solicite su anotación, la fecha de su recepción en el Registro electrónico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

En el supuesto de que, para inscribir un acto de carácter constitutivo, se incoaran uno o más expedientes sucesivos, la fecha de presentación se entenderá referida a la del primer expediente.

Dicha fecha se hará constar expresamente en el asiento correspondiente.

Artículo 6. *Legalidad.*

Los documentos sujetos a inscripción serán sometidos a calificación, que comprenderá su legalidad formal, así como la legitimación de los que los otorgan o suscriben y la validez del contenido, de lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 7. *Publicidad formal.*

1. El Registro es público. No obstante, para acceder al contenido de los asientos o de los documentos archivados o depositados en el mismo, deberá acreditarse la condición de persona interesada.

2. La publicidad se hará efectiva, previa acreditación del interés alegado por la persona que lo solicite, y para la concreta finalidad solicitada, por certificación expedida por el Registro y por los demás medios a que se refiere el número 6 de este artículo.

La certificación es el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro o de los documentos archivados o depositados en el mismo.

3. Las certificaciones deberán solicitarse telemáticamente o mediante escrito que contenga, con claridad, los extremos objeto de certificación, y serán expedidas en el plazo de diez días hábiles, contados desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el Registro, salvo en aquellos supuestos que su complejidad justifique un plazo mayor, no excediendo en ningún caso de veinte días hábiles. Solo podrán extenderse certificaciones relativas a títulos o actos ya inscritos, pero si estuviesen pendientes de inscripción podrá darse la información correspondiente, incluido el estado de tramitación, a las personas interesadas, a solicitud de las mismas.

4. La información de actos o títulos no inscritos registralmente se hará efectiva siempre que se cumpla lo dispuesto en las normas reguladoras de la protección de datos personales y en las del procedimiento administrativo común relativas al interés de terceras personas no socias en el procedimiento.

5. La certificación de asientos sucintos comprenderá los datos que consten en el archivo, de modo que sea, por sí sola, acreditativa del contenido del Registro.

Cuando la certificación sea literal podrá realizarse mediante la utilización de fotocopias o de cualquier otro medio de reproducción.

6. La publicidad se podrá también hacer efectiva por simple nota informativa, o mediante fotocopia, u otro tipo de reproducción electrónica, reproduciendo el contenido de los asientos y de los documentos depositados en el Registro, que se expedirán con indicación del número de hojas y de la fecha en que se extiende, debidamente selladas, en el supuesto de soporte papel.

7. Las personas interesadas podrán acceder a dicha publicidad a través de los canales telemáticos que, al efecto, apruebe y habilite el departamento competente en materia de trabajo.

8. La reproducción en soporte papel o electrónico, distinto del soporte original depositado, se hará constar expresamente en la certificación o nota emitidas.

9. Los datos personales contenidos en los títulos inscritos que sean objeto de publicidad formal, serán tratados de conformidad con las normas vigentes de protección de los mismos; omitiéndose en los documentos reproducidos los que no sean necesarios a la finalidad registral.

Artículo 8. *Publicidad material.*

1. Se presume que el contenido de los libros del Registro es conocido por todos, no pudiéndose invocar su ignorancia.

2. Los actos sujetos a inscripción no inscritos no producirán efectos en relación a terceras personas no socias de buena fe. La buena fe de terceras personas no socias se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito.

No se podrá invocar la falta de inscripción en su favor por aquel que incurrió en su omisión.

Artículo 9. *Legitimación.*

1. Los asientos del Registro se presumen exactos y válidos. Producirán todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

2. La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos no perjudicará los derechos de terceras personas no socias de buena fe adquiridos conforme a derecho. Se entenderán adquiridos conforme a derecho los derechos que se adquieran en virtud de acto o contrato que resulte válido con arreglo al contenido del Registro.

3. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Artículo 10. *Prioridad.*

1. Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él.

2. Las operaciones registrales se practicarán según el orden de presentación de los documentos siendo preferentes los que accedan primeramente al Registro sobre los que se presenten con posterioridad. Todo ello salvo los supuestos de prioridad a que se refiere el artículo 3.3 b) del presente reglamento.

Artículo 11. *Tracto sucesivo.*

1. Para inscribir actos o contratos relativos a un sujeto inscribible será precisa la previa inscripción del sujeto.

2. Para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de estos.

3. Para inscribir actos o contratos otorgados por personas apoderadas o personas administradoras será precisa la previa inscripción de estas.

4. La inscripción del nombramiento y cese de personas administradoras, miembros de la comisión ejecutiva, personas designadas consejeros o consejeras delegados, personas designadas directores o directoras gerentes y miembros de la comisión de vigilancia, requerirá la previa inscripción de los acuerdos anteriores que, en su caso, se hubieran producido. La misma norma se aplicará respecto a la inscripción de miembros de los órganos de los grupos cooperativos.

5. Los acuerdos adoptados por órganos sociales no inscritos durante la vigencia de su mandato, y válidamente elegidos, pueden ser inscritos si mantienen su eficacia.

A estos efectos, el consejo rector vigente deberá expedir una certificación, relativa al nombramiento de dicho órgano social y a su legitimación para la adopción del acuerdo, con todos los requisitos legales y reglamentarios exigidos.

CAPÍTULO III

Funcionamiento del Registro

Sección 1.ª Libros

Artículo 12. *Libros.*

1. En el Registro se llevarán los siguientes libros:

a) Libro de inscripción de sociedades cooperativas y otras agrupaciones empresariales.
b) Libro de inscripción de sociedades cooperativas pequeñas.
c) Libro de inscripción de asociaciones de cooperativas.
d) Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones.
e) Libro fichero de depósito de cuentas.

2. Asimismo, podrán llevarse los libros y ficheros auxiliares que se juzgue conveniente para la adecuada gestión del Registro.

3. Todos los libros estarán debidamente diligenciados y llevarán en cada uno de sus folios el sello del Registro.

Artículo 13. *Normas comunes sobre los libros de inscripciones de sociedades cooperativas y otras agrupaciones empresariales y de sociedades cooperativas pequeñas.*

1. Los libros de inscripciones estarán compuestos por hojas móviles. En el ángulo superior derecho de las mismas se hará constar el número de hoja y el de inscripción de sociedades cooperativas y otras agrupaciones empresariales y de sociedades cooperativas pequeñas. Agotada la hoja destinada a una entidad cooperativa se abrirá a continuación otra con igual número, seguido de la primera letra del alfabeto, destinándose las restantes letras para hojas sucesivas.

2. La hoja registral se dividirá en cuatro columnas verticales. La primera de ellas contendrá un margen para insertar en él las notas marginales. En las otras tres columnas se

hará constar la fecha, el número de asiento y la extensión del mismo, haciéndose constar en su parte superior los epígrafes «Notas marginales», «Fecha», «Número de asiento» y «Asientos».

Artículo 14. *Libros de inscripción de sociedades cooperativas y otras agrupaciones empresariales y de sociedades cooperativas pequeñas.*

Los datos que deberán hacerse constar para la identificación de las sociedades cooperativas son los siguientes: denominación social de la cooperativa, domicilio social, Territorio Histórico, clase de cooperativa, objeto social, número de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, NIF y capital social mínimo, todos ellos relativos al momento de la constitución.

Artículo 15. *Libro de inscripción de asociaciones de cooperativas.*

Los datos que deberán hacerse constar para la identificación de las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas y otras entidades asociativas que agrupen mayoritariamente a cooperativas son los siguientes: denominación, domicilio social, Territorio Histórico, clase y NIF.

Asimismo, en el ángulo superior derecho de la hoja se hará constar, el número de inscripción de la entidad.

Artículo 16. *Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones.*

El Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones se llevará mediante fichas individualizadas para cada cooperativa, o asociación en las que se hará constar la denominación de la entidad y su número de inscripción, clase de Libro o copia certificada del acta habilitado o legalizado, fecha de habilitación o legalización y, en su caso, remisión a la resolución donde se identifique la huella digital correspondiente.

Artículo 17. *Libro fichero de depósito de cuentas.*

El Libro fichero de depósito de cuentas se llevará mediante fichas individualizadas para cada cooperativa, o, asociación, en las que se hará constar: la denominación social de la entidad y su número de inscripción, tipo de documento depositado, fecha de depósito, y ejercicio económico a que hace referencia el depósito y remisión a la resolución donde se identifique la huella digital correspondiente.

Sección 2.ª Asientos

Artículo 18. *Clases.*

1. En los libros del Registro se practicarán las siguientes clases de asientos:

a) Inscripciones.
b) Anotaciones preventivas.
c) Cancelaciones.
d) Notas marginales.

2. La persona responsable de asesoría jurídica a que se refiere el artículo 3.4 a) párrafo segundo, fechará y autorizará con su firma los asientos, que se extenderán, en los términos acordados en la resolución de la persona titular de la dirección competente en materia de cooperativas, y con referencia a la misma.

Artículo 19. *Extensión de los asientos.*

1. La extensión de los asientos se hará de forma sucinta, remitiéndose al archivo correspondiente donde conste el documento objeto de inscripción.

2. Los asientos del Registro se extenderán en la lengua oficial de la CAPV en que aparezcan redactados los documentos objeto de inscripción.

A efectos de exhibición o certificación, se garantizará la traducción a cualquiera de las citadas lenguas oficiales, a solicitud de la persona interesada.

3. Los asientos se practicarán a continuación unos de otros.

Los datos u otras circunstancias ya inscritos podrán sustituirse por simples referencias, con objeto de evitar su reiteración.

4. Cuando en los asientos haya de hacerse constar la identidad de una persona física, se consignarán su nombre y apellidos. Para la identificación de las personas jurídicas se hará constar la denominación social de la entidad.

5. Las cantidades, fechas y cifras que hagan referencia al capital social, se expresarán en letras. En los demás casos podrán emplearse cifras.

Artículo 20. *Ordenación de los asientos.*

1. Las inscripciones y sus cancelaciones, extendidas en los libros de inscripciones, se practicarán en la columna derecha destinada a los asientos, a continuación, una de otra y se enumerarán de forma correlativa mediante números.

2. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se practicarán en la forma señalada para las inscripciones y sus cancelaciones.

3. Las notas marginales se practicarán en el margen izquierdo de la hoja registral y se expresará clara y sucintamente, en su caso, la relación que tengan con la inscripción registral a la que vengan referidas.

Artículo 21. *Contenido de los asientos.*

Todo asiento de inscripción, cancelación o anotación preventiva ha de contener, al menos, las siguientes circunstancias:

a) Naturaleza y clase de documento.

b) Lugar y fecha del documento.

c) Los datos de su autorización o expedición, así como el nombre del notario o la notaria autorizante o el juez o jueza, tribunal o persona funcionaria que lo expide en el caso de los documentos públicos, o el nombre de las personas que suscriben los documentos privados.

d) Fecha del asiento y firma de la persona responsable de asesoría jurídica a que se refiere el artículo 3.4 a) párrafo segundo del presente reglamento.

Artículo 22. *Rectificación de errores.*

1. La rectificación de los errores cometidos en alguna inscripción, cancelación, anotación preventiva o nota marginal, se realizará mediante la extensión de un nuevo asiento al que se otorgará un número nuevo y en el que se expresará con claridad cuál es el error rectificado, así como los términos en que el asiento debiera haberse practicado originariamente.

2. Si los errores en el asiento derivaran de algún error material en la resolución que dio lugar a la práctica del mismo, se rectificarán aplicando el procedimiento previsto en las normas sobre procedimiento administrativo común para corregir errores materiales, aritméticos o, de hecho, originando un nuevo asiento al que se otorgará un número nuevo y en el que se expresará con claridad cuál es el error rectificado, así como los términos en que la resolución y, en consecuencia el asiento, debiera haberse realizado originariamente.

3. Rectificado un asiento, se rectificarán también los demás relacionados, que contengan ese defecto, aunque se encuentre en otros libros, en los mismos términos previstos en los números anteriores.

Artículo 23. *Reproducción de hojas registrales.*

Cuando se hiciere difícil la consulta de los folios registrales que integran los libros del registro a causa de su deterioro derivado de la utilización de procedimientos informáticos o por cualquier otra causa, los asientos en ellos contenidos se reproducirán, en función de lo anotado en ellos y de los títulos a los que se refieren, depositados en el registro, así como de las resoluciones adoptadas sobre los mismos.

Dicha reproducción se realizará por resolución del titular de la dirección competente en materia de cooperativas, que se inscribirá en un nuevo folio, con el mismo número que el correspondiente al folio deteriorado, que contenga todos sus asientos, haciendo constar que son reproducidos.

Sección 3.ª Procedimiento Registral

Artículo 24. *Solicitudes de inscripción.*

1. Las solicitudes de inscripción deberán ser presentadas por vía telemática, mediante formularios normalizados disponibles en la Sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

2. Si se trata de documentos privados deberán estar firmados electrónicamente, en los términos indicados en el artículo 33 del presente reglamento.

3. Si se trata de documentos notariales que contengan actos susceptibles de asiento en el registro, se presentarán, igualmente, por vía telemática, mediante copia autorizada electrónica con firma electrónica reconocida del notario o notaria autorizante, interviniente o responsable del protocolo, a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el sistema de información del registro a través de la «Pasarela de Interoperabilidad con Notarios» (PIN) de la «Plataforma Tecnológica para la e-Administración» del Gobierno Vasco, Platea u otras herramientas tecnológicas para la e-Administración del Gobierno Vasco, que les sustituyan.

En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo solo válidas para dicha finalidad, y su destinatario.

4. La agregación ordenada de la solicitud y demás documentos electrónicos generados, recibidos o incorporados por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el ejercicio de sus funciones de Registro de sociedades Cooperativas, a las que es de aplicación la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, forman el expediente electrónico registral correspondiente, quedando registrados en el Archivo electrónico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 25. *Ámbito de la calificación.*

1. La calificación registral se extenderá a los extremos previstos en el artículo 6.

2. Se considerarán faltas de legalidad formal de los documentos inscribibles, las que afecten a su validez, según las normas que determinan su forma, siempre que resulten de los documentos presentados.

Del mismo modo, se apreciará la omisión o la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que necesariamente deba contener la inscripción, la legitimación de las personas otorgantes de los documentos objeto de inscripción, salvo en el caso previsto en el apartado primero de la disposición final primera del Decreto por el que aprueba el presente reglamento, y la validez del contenido de dichos documentos.

Artículo 26. *Plazo para la calificación y práctica de asientos.*

1. Salvo disposición legal o reglamentaria en contrario, los asientos se practicarán con carácter general dentro del plazo de tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

2. El plazo de calificación e inscripción de la escritura de constitución y de los estatutos sociales de las sociedades cooperativas pequeñas, no será superior a los diez días, a contar desde la presentación de la solicitud, plazo que se reducirá a cinco días en el supuesto de que los estatutos correspondan al modelo previsto en el apartado 3 de la disposición adicional octava de Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Artículo 27. *Calificación.*

1. El titular de la dirección competente en materia de cooperativas realizará por resolución, la calificación registral, que se entenderá limitada a los solos efectos de la inscripción. Como resultado de la misma, se procederá, en su caso, por la persona responsable de asesoría jurídica a que se refiere el artículo 3.4 a) párrafo segundo del presente reglamento, a la extensión del asiento solicitado.

2. La calificación deberá ser global y unitaria.

3. La resolución de calificación será motivada.

En los supuestos de denegación de la extensión del asiento, la resolución de calificación expondrá los hechos y las disposiciones infringidas, indicando con claridad todos los defectos por los que proceda la denegación.

4. La resolución de calificación habrá de ser notificada a las personas interesadas en los términos previstos en las normas sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 28. *Efectos de la calificación.*

1. Si el título no contuviera defectos, se practicarán, de conformidad con el artículo anterior, los asientos solicitados.

2. Si el título contuviera defectos, se denegará motivadamente la inscripción, de conformidad con el mismo artículo.

Artículo 29. *Inscripción parcial del título.*

1. Si el título inscribible contuviera varios hechos, actos o negocios independientes unos de otros, los defectos apreciados en alguno de ellos no impedirán la inscripción de los demás, debiendo practicarse, respecto de estos, los asientos solicitados.

2. Si los defectos apreciados afectaran a una parte del título y no impidieran la inscripción del resto, deberá practicarse su inscripción parcial. Esta inscripción solo será posible cuando las cláusulas o estipulaciones defectuosas sean meramente potestativas o cuando su omisión en la inscripción quede suplida por las normas legales correspondientes.

Artículo 30. *Recursos contra la calificación.*

1. Contra la resolución de calificación que atribuya al título algún defecto que impida su inscripción en el Registro cabrá formular, con carácter general en aplicación del presente reglamento, recurso de alzada, que se interpondrá ante el órgano superior jerárquico del que los dicte y se sustanciará conforme a las normas sobre procedimiento administrativo común.

2. No obstante, contra actos dictados en aplicación del derecho sustantivo cooperativo se interpondrá la correspondiente demanda judicial ante los juzgados y tribunales mercantiles, de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial y normativa procesal aplicable.

3. Están legitimadas para la interposición del recurso de alzada, la persona a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de esta y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos u otros para tal objeto.

4. En ningún caso los recursos contra la calificación tendrán carácter contradictorio entre partes.

TÍTULO II

Inscripción de sociedades cooperativas y de sus actos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Actos y títulos inscribibles

Artículo 31. *Actos objeto de inscripción.*

1. Son actos objeto de inscripción obligatoria en la hoja abierta a cada sociedad:

a) La constitución de la cooperativa, que será necesariamente la inscripción primera.

b) Las modificaciones estatutarias.

c) El nombramiento y cese de las personas administradoras titulares.

d) La designación y cese de las personas integrantes de la comisión ejecutiva y las personas consejeras delegadas, en su caso, así como el nombramiento y cese de una o varias personas directoras o directores gerentes.

e) El apoderamiento general, incluido el de los directores o directoras gerentes, y las delegaciones permanentes de facultades del consejo rector en la comisión ejecutiva o en las personas consejeras delegadas.

f) Nombramiento y cese de los miembros titulares de la comisión de vigilancia.

g) La transformación, fusión y escisión de la cooperativa.

h) La disolución y liquidación de la cooperativa.

i) La declaración de concurso y demás resoluciones y actos del procedimiento concursal sujetos a publicidad registral.

j) Las medidas de intervención temporal.

k) Las resoluciones judiciales y administrativas en los términos previstos legalmente.

l) En general, los actos o contratos que modifiquen el contenido de los asientos practicados o cuya inscripción prevean las leyes o el presente reglamento.

2. Son actos objeto de inscripción potestativa:

a) La inscripción del nombramiento y cese de los miembros del consejo social y del comité de recursos, así como de los apoderamientos singulares concedidos para la realización de actos concretos.

b) La inscripción de las personas suplentes en tanto no pase a ocupar las vacantes correspondientes.

c) El poder general para pleitos.

d) La creación de página web corporativa.

Artículo 32. *Título inscribible.*

1. Los actos a que se refiere el artículo 31.1 a), b), d), e), g) y h) del presente reglamento se presentarán para su inscripción en escritura pública.

2. Para inscribir los actos a que se refiere el artículo 31.1 c) y f) del presente reglamento, así como para los actos contenidos en el artículo 31.2, a excepción de los apoderamientos, a los que se les aplicará el apartado 1 de este artículo, se presentará certificación expedida en los términos señalados por el artículo siguiente y firmada electrónicamente por las personas suscribientes.

3. Respecto de los actos relacionados en del artículo 31.1 i), j) y k) del presente reglamento, su inscripción se practicará en virtud de la correspondiente resolución judicial o administrativa.

4. La inscripción de los actos modificativos del contenido de los asientos a que se refiere el artículo 31.1 l) del presente reglamento, se practicará en virtud de documento de igual clase que el requerido para la inscripción del acto que se modifica.

Sección 2.ª Documentación de acuerdos sociales

Artículo 33. *Acreditación de los acuerdos sociales.*

1. Los acuerdos de la asamblea general y de los órganos colegiados que hubieren de inscribirse en el Registro se acreditarán mediante su certificación, firmada electrónicamente por la persona que ejerza la secretaría del consejo rector o del órgano colegiado correspondiente, y por el presidente o presidenta.

2. En los supuestos de órganos no colegiados, se acreditarán en la forma que determine su régimen de actuación.

3. No se inscribirá acuerdo alguno certificado por personas que no tengan, a la fecha de la certificación, su cargo vigente e inscrito en el Registro, salvo cuando el acuerdo siga aún vigente y se acredite fehacientemente que quien lo tomó tenía capacidad de hacerlo.

No obstante, cuando se trate de certificar un acuerdo por el que se nombra a la persona titular de un cargo con facultad certificante extendida por la propia persona nombrada, el certificado deberá ser firmado también por la anterior persona titular o, en su defecto, se acompañará notificación fehaciente del nombramiento a la anterior persona titular, no pudiéndose realizar la inscripción del título hasta transcurridos quince días desde su fecha de entrada en el registro sin oposición de la anterior persona titular.

La oposición se justificará por interposición de cualquier medio que acredite la no autenticidad del nombramiento.

4. La certificación a que se refieren los números anteriores deberá contener la fecha de su expedición, así como todas las circunstancias del acta necesarias para calificar la validez y regularidad del acuerdo adoptado, que respecto de las certificaciones relativas a los acuerdos de la asamblea general y del órgano de administración, que resulten a estas últimas aplicables, serán:

a) Las establecidas en el artículo 39.1 a), b) y c), de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, referido únicamente al acuerdo o acuerdos de que se trate, y en el artículo 39.1 d), f) y g) de dicha Ley, incluidas las derivadas de la aplicación de las posibilidades de convocatoria y participación establecidas en los artículos 35.5 y 36.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

b) La fecha y el sistema de aprobación del acta, en todo caso.

c) Las demás circunstancias señaladas en el presente artículo.

5. En los supuestos de modificación de la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales, o de los estatutos sociales, se requerirá la transcripción literal de dicho acuerdo, que contendrá la transcripción literal de los artículos modificados o del texto íntegro de los nuevos estatutos aprobados.

6. Cuando la sociedad cooperativa esté obligada a nombrar letrado asesor o letrada asesora de conformidad con el artículo 77.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, las certificaciones de los acuerdos de la asamblea general y las certificaciones de los acuerdos o decisiones del órgano que ejerza la administración, y que hayan de causar asiento en el Registro mediante su inscripción o anotación, incorporarán la constancia de que los mencionados acuerdos y decisiones figuran en el libro de actas dictaminados por el letrado o letrada asesora o, en su caso, deberá certificarse que la sociedad no está obligada a designar tal letrado o letrada.

Artículo 34. *Inscripción de documentos públicos que contengan acuerdos sociales.*

La inscripción de la escritura de elevación a público del acuerdo social requerirá que el título contenga todas las circunstancias del acta que sean necesarias para calificar la validez de aquel según lo previsto en el artículo 33.4 del presente reglamento y que se otorgue por quien esté facultado para certificarlos o haya sido designado para aquella actuación por el propio órgano que tomó el acuerdo de que se trate.

CAPÍTULO II

Inscripción de la sociedad cooperativa

Artículo 35. *Calificación previa del proyecto de estatutos sociales.*

1. Las personas gestoras de una cooperativa en constitución podrán solicitar la calificación previa del proyecto de estatutos sociales, para lo cual deberá presentarse ejemplar del acta de la asamblea constituyente, que contenga el proyecto de estatutos sociales cuya calificación previa se solicita, firmada electrónicamente por todas las personas promotoras.

Dicha calificación se realizará con carácter general, en el plazo de treinta días desde la entrada de la solicitud en el Registro, reduciéndose a diez días para el supuesto de calificación del proyecto de estatutos sociales de una sociedad cooperativa pequeña.

2. Advertidas faltas subsanables en el proyecto estatutario por el Registro, procederá, previa resolución motivada, a su notificación a las personas gestoras para su rectificación de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

3. Las facultades de las personas gestoras a que se refieren los números anteriores del presente artículo solo podrán ejercitarse siempre que no exista acuerdo en contrario de la asamblea constituyente.

Artículo 36. *Constitución.*

1. La escritura pública de constitución, salvo que dicha constitución se realice ante notario o notaria por todas las personas promotoras, contendrá el acta de la asamblea

constituyente, que incluirá la designación de las personas facultadas para elevar a público los acuerdos.

2. Dicha escritura, salvo que se realice asamblea constituyente ante notario o notaria, habrá de ser otorgada en el plazo de dos meses desde la fecha de la asamblea constituyente, o, en su caso, desde la calificación previa y favorable del proyecto de estatutos sociales.

3. Será necesaria, en todo caso, la previa justificación de que ha sido solicitada o realizada la liquidación de los impuestos correspondientes al acto de constitución.

Artículo 37. *Contenido de la escritura de constitución.*

1. Para su inscripción en el Registro, la escritura de constitución, además de incluir, en su caso, el acta de la asamblea constituyente deberá contener, al menos, los extremos mencionados en el artículo 12.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre. En las cooperativas de vivienda, contendrá, además, el proyecto promovido, o, la manifestación por el notario o notaria autorizante, de su contenido o de detalle del mismo concerniente al número de viviendas o locales proyectados.

2. No podrá constituirse ninguna cooperativa que esté integrada por un número de personas socias, correspondientes a la clase de aquella, que sea inferior al mínimo legal. En consecuencia, no se computarán las personas socias de los restantes tipos previstos en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Respecto de esas otras personas socias que puedan concurrir en la constitución, se especificará su naturaleza.

3. Deberá manifestarse expresamente la clase de cooperativa que desean constituir las personas promotoras.

4. El desembolso de, al menos, la aportación dineraria mínima obligatoria se acreditará mediante el resguardo o certificación de las cantidades depositadas en la entidad de crédito de que se trate, que se entregará al notario o notaria, para su incorporación a la escritura.

5. Respecto de los desembolsos pendientes, si los hubiere, y debieran efectuarse en metálico, se indicará la forma y el plazo máximo en que hayan de satisfacerse, salvo que este último dato corresponda fijarlo a la asamblea.

6. Cuando los desembolsos de las aportaciones fueran no dinerarios, deberá consignarse su valor, basado en un informe de personas expertas independientes, describiéndose los bienes y derechos que se aportan por cada persona promotora, con sus datos registrales, si los tuvieran, y el título o concepto de la aportación. Una vez inventariados, se incorporarán a la escritura.

Respecto de los desembolsos pendientes en aportaciones no dinerarias se determinarán su naturaleza, valor y contenido, y la forma y plazo para realizarlas. Si llegado el momento no se efectuaran, se satisfará su valor en dinero.

Artículo 38. *Estatutos sociales.*

1. Las menciones mínimas de los estatutos sociales, para su inscripción en el Registro deberán corresponder a las señaladas en el artículo 13 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, con las especificaciones reguladas en los preceptos siguientes de este reglamento.

2. Los estatutos podrán regular, además, pactos y condiciones que las personas socias estimen convenientes, siempre que no se opongan a los principios configuradores de la sociedad cooperativa, ni a las leyes. Por ello, no será válido establecer diferencias arbitrarias entre personas socias de la misma clase, sean o no personas fundadoras.

Artículo 39. *Denominación.*

Deberá consignarse junto con la denominación elegida, exclusivamente, la indicación.

«Sociedad Cooperativa» o «S. Coop.», o para el caso de las sociedades cooperativas pequeñas, «Sociedad Cooperativa Pequeña» o su abreviatura «S. Coop. Pequeña». Si se trata de cooperativa profesional, a las anteriores indicaciones habrá de añadirse la expresión «profesional» o su abreviatura «P.».

Además, la denominación se ajustará para su formación válida a lo dispuesto por el artículo 91 y siguientes del presente reglamento.

Artículo 40. *Domicilio social.*

La cooperativa tendrá su domicilio social, dentro del territorio de la CAPV, en el lugar donde realice preferentemente las actividades con sus personas socias o donde centralice la gestión administrativa y la dirección empresarial. El lugar de realización preferente de las actividades corresponderá a aquel en que esté radicado su establecimiento o explotación principal; el de centralización de la gestión administrativa y la dirección empresarial deberá coincidir con el de la efectiva administración y dirección.

Artículo 41. *Objeto social.*

1. Las actividades que constituyan el objeto social se determinarán, de forma precisa y sumaria, indicando la totalidad de las que lo integran. Si se estimase conveniente aludir a los actos materiales o jurídicos necesarios para desarrollar dicho objeto, se regularán con la debida separación.

Las actividades que integran el objeto social de la cooperativa habrán de ser desarrolladas, al menos en los aspectos básicos del compromiso cooperativo, directamente por la misma y por sus personas socias. Sin perjuicio de ello, dichas actividades podrán ser facilitadas, completadas, coordinadas o integradas de cualquier forma, por otras entidades con las que aquella coopere, o en cuyo capital participe la propia cooperativa en el marco de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre. Cuando el objeto social sea facilitado o complementado por terceras personas no socias contratadas por cooperativas de viviendas, dichos contratos deberán ser dictaminados favorablemente por el letrado asesor o asesora de dicha cooperativa.

2. En las cooperativas de segundo o ulterior grado los estatutos sociales deberán precisar las facultades transferidas desde la cooperativa de primer grado a la de segundo o ulterior grado, así como los demás extremos señalados en el artículo 146 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Artículo 42. *Duración.*

1. Los estatutos habrán de contener la duración de la cooperativa.

2. En el supuesto que se establezca un plazo determinado, se especificará el mismo, indicándose su comienzo. En otro caso, se entenderá que la fecha de comienzo corresponde a la de la fecha de la escritura de constitución.

Artículo 43. *Comienzo de las operaciones.*

Si no se determina otra cosa respecto del momento de comienzo de las operaciones societarias, se presumirá que la cooperativa comienza sus operaciones en la fecha de la escritura de constitución.

Artículo 44. *Fecha de cierre del ejercicio social.*

Los estatutos podrán fijar la fecha de cierre del ejercicio social que, en ningún caso, superará el año. Si los estatutos no la fijaran, se entenderá que el ejercicio social concluye el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 45. *Ámbito territorial de la actividad cooperativizada.*

Los estatutos de la cooperativa consignarán, expresamente, que la actividad cooperativizada que resulta definitoria del objeto social se lleva a cabo, con carácter principal, dentro del territorio de la CAPV.

Todo ello sin perjuicio de que, fuera de dicho territorio, aquella siempre pueda establecer libremente relaciones jurídicas con terceras personas no socias o realizar actividades de carácter instrumental o personales accesorias a su objeto social.

Artículo 46. *Compromiso de participación mínima.*

La cooperativa tiene por objeto prioritario la promoción de las actividades económicas y sociales de sus miembros y la satisfacción de sus necesidades con la participación activa de los mismos.

De acuerdo con esa obligación de participación, los estatutos establecerán los módulos o normas mínimas de participación de las personas socias con suficiente claridad, de forma que permitan conocer y, en su caso, evaluar el alcance y cumplimiento de los mismos y su coherencia con el objeto social, conforme a lo establecido en el artículo 22 c) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

La participación mínima o compromiso de las personas socias en las actividades de la cooperativa podrá hacerse efectiva mediante su participación directa en las actividades de la propia cooperativa o bien, siempre que así se prevea en los estatutos, en otras entidades con las que la cooperativa coopere, colabore o participe y en las que esta tenga un interés especial vinculado al objeto social. Las personas socias que participen en estas otras entidades tendrán carácter minoritario en la cooperativa de origen, salvo en situaciones de necesidad empresarial por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, o de fuerza mayor.

Artículo 47. *Administración de la cooperativa.*

1. La administración de la cooperativa se podrá confiar a un administrador o administradora única, cuando el número de personas socias de la cooperativa no sea superior a diez, o a un consejo rector. En el caso de la sociedad cooperativa pequeña, además, podrá confiarse a varias personas administradoras que actúen de forma solidaria o de forma mancomunada.

En todo caso, los estatutos podrán establecer regulaciones alternativas detalladas de entre las formas de administración mencionadas en el párrafo anterior.

2. En caso de confiar la administración a un consejo rector, se indicará el número exacto, no inferior a tres, de las personas administradoras, o, al menos, su máximo y mínimo, en cuyo caso será fijado, en cada renovación, por la correspondiente asamblea general. Igualmente se indicará el plazo de duración del cargo de cada una de las personas administradoras.

3. Asimismo, se hará constar estatutariamente el modo en que debe ejercerse la representación atribuida a las personas administradoras, de conformidad con las siguientes reglas:

a) En el caso de administrador único o administradora única, el poder de representación corresponderá necesariamente a esta persona.

b) En caso de varias personas administradoras solidarias, el poder de representación corresponderá indistintamente a cada una de ellas.

c) En el caso de varias personas administradoras mancomunadas, el poder de representación se ejercitará conjuntamente.

d) En el caso de consejo rector, el poder de representación corresponde al propio consejo, que actuará colegiadamente. No obstante, los estatutos podrán atribuir, además, el poder de representación a uno o varios miembros del consejo a título individual o conjunto.

El presidente o presidenta del consejo rector y, en su caso, el vicepresidente o vicepresidenta, que lo será también de la cooperativa, ostentarán la representación legal de la misma, sin necesidad de apoderamiento específico, dentro del ámbito de las facultades que les atribuyan los estatutos y las concretas que, previo apoderamiento, y para su ejecución, resulten de los acuerdos de la asamblea general o del consejo rector.

4. Respecto de las cooperativas de segundo o ulterior grado, se expresará si las reglas sobre la agrupación, prevista en el artículo 149.2, párrafo primero de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se confían al reglamento interno; en otro caso, deberá establecerse la oportuna regulación estatutaria.

Artículo 48. *Comisión de vigilancia y otros órganos.*

1. Cuando de forma obligatoria o voluntaria se constituya la comisión de vigilancia, conforme al artículo 53 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, los estatutos fijarán el número de miembros titulares de dicha comisión que no podrá ser inferior a tres, así como, en su caso, el de personas suplentes, la distribución de los cargos, nombrando presidente o presidenta y secretario o secretaria y establecerán el período de duración del mandato, que no coincidirá con el de las personas administradoras.

2. Cuando la cooperativa constituya otros órganos, según lo previsto en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, antes mencionada, los estatutos deberán regular aquellos extremos que vengan exigidos por dicha normativa legal.

3. Corresponde al secretario o secretaria de la comisión de vigilancia y de los demás órganos aludidos en este precepto certificar los acuerdos que se adopten, con el visto bueno de su presidente o presidenta.

Artículo 49. *Grupos cooperativos.*

Tratándose de grupos cooperativos, deberán practicarse las siguientes inscripciones:

a) Cuando la entidad cabeza de grupo sea una sociedad cooperativa, se inscribirá esta, la cual deberá promover la inscripción de todos los actos de dicha entidad que deban acceder al Registro según el presente reglamento y además se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado siguiente.

b) En todo caso, el acuerdo de integración en un grupo, al igual que el de separación y la propia constitución del grupo, se anotarán en la hoja registral correspondiente a cada sociedad cooperativa. A tal efecto, los grupos comunicarán al Registro dichos acuerdos de integración y de separación o acompañarán a las solicitudes de inscripción del grupo los integrantes del mismo a la fecha de la solicitud.

c) Dado el carácter no constitutivo de las inscripciones registrales de incorporación a un grupo de cooperativas y de separación del mismo, estos actos y la propia existencia del grupo tendrán efectividad desde el momento en que se cumplan los requisitos sustantivos previstos en el artículo 154 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, y en el presente reglamento.

CAPÍTULO III

Nombramiento y cese de las personas administradoras

Artículo 50. *Nombramiento de las personas administradoras.*

1. La inscripción del nombramiento, como titulares o suplentes, de las personas administradores se efectuará mediante certificación del acta de la asamblea general con los requisitos del artículo 33 del presente reglamento.

2. Será título suficiente la certificación del acta del consejo rector, con los requisitos señalados en el punto anterior, en los siguientes supuestos:

a) La inscripción de la distribución de cargos entre los miembros del consejo rector, si esta facultad correspondiera estatutaria o legalmente, a este órgano.

b) La inscripción, como miembros titulares, de los suplentes inscritos.

c) La inscripción transitoria como miembros titulares, cuando su nombramiento tenga causa en la cobertura de vacantes a la que hace referencia el artículo 43.7 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

En los casos previstos en las tres letras anteriores, las personas suplentes desempeñarán su cargo por el período pendiente de cumplir por las personas cuya vacante cubran o hasta que se celebre asamblea general.

Igualmente, los nombramientos referenciados en los números anteriores podrán inscribirse mediante testimonio notarial del acta o copia autorizada del acta notarial de la asamblea o del órgano de administración, o por escritura pública.

En el supuesto de que se eligieran personas no socias deberá expresarse tal circunstancia. Puede nombrarse un secretario o secretaria que no sea consejero o consejera, pero deberá indicarse expresamente.

3. No se inscribirá el nombramiento de las personas administradoras respecto de las que no conste, explícitamente, su aceptación.

4. La asignación de la facultad certificante se determinará en función de la composición del órgano de administración.

5. La designación de una persona física para el ejercicio de las funciones propias del administrador persona jurídica, se acreditará por certificación de esta en que conste la identidad de aquella y demás circunstancias que permitan evaluar la validez del nombramiento. Deberá contener, además la aceptación de la persona física.

6. En caso de reelección de persona jurídica administradora, la persona representante anteriormente designada continuará en el ejercicio de las funciones propias del cargo, en tanto no se proceda expresamente a su sustitución.

7. El nombramiento de las personas administradoras surtirá efecto desde su aceptación, debiendo ser presentado para su inscripción en el Registro dentro del plazo de los treinta días siguientes a la fecha de aquella.

Artículo 51. *Dimisión y cese de las personas administradoras.*

1. La inscripción de la dimisión de las personas administradoras se practicará por cualquiera de las siguientes formas:

a) Mediante documento firmado electrónicamente en que la persona administradora manifieste, motivadamente, su renuncia al cargo y la notificación fehaciente a la sociedad cooperativa.

b) En virtud de certificación del acta de la asamblea general o, en su caso, del órgano de administración, con los requisitos del artículo 33 del presente reglamento.

2. En el documento en virtud del cual se practique la inscripción de la dimisión de la persona administradora, deberá constar la fecha en que esta se haya producido.

3. La inscripción del cese de las personas administradoras por fallecimiento o por declaración judicial de fallecimiento, se practicará a instancia de la sociedad o de cualquier persona interesada, en virtud de certificación del Registro Civil.

Artículo 52. *Destitución y suspensión de las personas administradoras.*

1. La inscripción de la destitución de las personas administradoras por las causas previstas en los artículos 44.2, 46.2 y 51.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se practicará en virtud de certificación del acta de la asamblea general. No obstante, también se inscribirá la suspensión temporal a que se refiere el artículo 44.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, mediante la certificación del acta de la comisión de vigilancia o, en su caso, del consejo rector.

2. Si la separación hubiese sido acordada por resolución judicial firme, su inscripción se practicará en virtud de testimonio judicial que dé cuenta de su contenido y de su firmeza.

CAPÍTULO IV

Consejeros delegados o consejeras delegadas, integrantes de la comisión ejecutiva y directores o directoras gerentes

Artículo 53. *Delegación de facultades, nombramiento y cese de las personas consejeras delegadas y de integrantes de la comisión ejecutiva.*

1. La inscripción del acuerdo del consejo rector sobre la delegación de facultades y el nombramiento de los miembros de la comisión ejecutiva o de personas consejeras delegadas se realizará mediante escritura pública en la que se recoja dicho acuerdo con la descripción detallada de las facultades delegadas.

Para inscribir tales acuerdos será precisa la constancia expresa de la aceptación de las personas designadas para desempeñar dichos cargos.

2. La modificación o la revocación de la delegación realizada se inscribirá mediante la correspondiente escritura pública que la contenga.

3. La renuncia se inscribirá en virtud de documento del renunciante, notificado fehacientemente a la sociedad cooperativa, firmado electrónicamente.

4. Las inscripciones como personas consejeras delegadas se cancelarán, de oficio, cuando se inscriba su cese como personas consejeras.

Artículo 54. *Nombramiento, cese y apoderamiento de directores o directoras gerentes, y apoderamientos singulares.*

1. Se inscribirán, mediante la correspondiente escritura pública, que contendrá, en cada caso, los poderes conferidos, modificados o revocados:

a) El nombramiento y cese, de uno o más directores o directoras gerentes.

b) Los apoderamientos generales de otras personas, su modificación y revocación.

En las cooperativas de vivienda en ningún caso los apoderamientos se extenderán a actos o contratos que abarquen la totalidad del cumplimiento del objeto social, ni las decisiones básicas sobre edificación y financiación y contratos con terceras personas no socias.

c) Los apoderamientos singulares o especiales conferidos a cualquier persona, en el supuesto de que se optara por la inscripción de estos últimos, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2 a) del presente reglamento, su modificación y revocación.

2. La escritura contendrá las facultades otorgadas por el órgano social procedente, en virtud de certificación del acuerdo que conste en el acta de la reunión correspondiente caso, por manifestación de la persona otorgante.

CAPÍTULO V

Anotación preventiva de determinadas demandas de impugnación de los acuerdos sociales y de la suspensión de los mismos

Artículo 55. *Anotación preventiva de la demanda de impugnación de los acuerdos sociales y de la suspensión de estos.*

1. La anotación preventiva, tanto de la demanda de impugnación de acuerdos inscribibles adoptados por la asamblea general o por las personas administradoras, como de la suspensión de acuerdos sociales impugnados, se realizará mediante la correspondiente resolución judicial que la ordene, al amparo del artículo 727 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Las anotaciones preventivas se modificarán, mediante testimonio de la resolución judicial, cuando se produzca la modificación o alzamiento de las medidas cautelares a las que se refiere la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Las anotaciones preventivas se cancelarán, mediante testimonio de la resolución judicial, cuando la demanda de impugnación quede desestimada en sentencia firme. También deberán cancelarse, en virtud del correspondiente testimonio de la resolución, cuando se produzca renuncia a la acción o desistimiento de la instancia.

4. La sentencia firme que declare la nulidad de todos o alguno de los acuerdos impugnados será título suficiente para cancelar la anotación preventiva y cualquier tipo de asiento registral que contenga aquellos acuerdos o sea contradictorio con la resolución judicial.

5. Podrá practicarse anotación preventiva de las resoluciones judiciales firmes que determinen la suspensión de acuerdos inscritos o inscribibles, cuando el Registro constate su existencia. Dicha anotación se cancelará en los mismos casos y formas establecidos por el número 3 de este artículo.

6. En lo no previsto por los números anteriores sobre resoluciones judiciales se estará a cuanto dispone la Ley de Enjuiciamiento Civil y subsidiariamente la normativa registral mercantil para las sociedades de capital en supuestos análogos.

7. En el caso de procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas sujetos al Reglamento del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, cuando el árbitro

resolviera anotar en el Registro la demanda de arbitraje que suponga la impugnación de acuerdos sociales o la suspensión de los mismos, procederá su anotación siempre que se trate de acuerdos inscribibles, en virtud de la correspondiente resolución arbitral comunicada al Registro mediante el correspondiente auxilio judicial.

Cuando el laudo declare la nulidad de los acuerdos impugnados, se aplicará lo regulado en el número 4 precedente para las sentencias firmes.

CAPÍTULO VI

Modificación de estatutos sociales

Artículo 56. *Inscripción de la modificación de los estatutos sociales.*

1. La inscripción de toda modificación estatutaria se practicará en virtud de escritura pública, que contendrá:

a) El acuerdo adoptado por la asamblea general.

b) La transcripción literal de la nueva redacción de los artículos que se modifican o añaden como contenido del acuerdo.

c) La acreditación de que se ha dado cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 78.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, aportando el anuncio de convocatoria de la asamblea y el informe justificativo de la modificación.

2. Cuando la modificación afecte a la denominación, al domicilio o al objeto social, la escritura pública incorporará el anuncio del acuerdo adoptado, en un periódico digital o escrito de gran circulación en el Territorio Histórico del domicilio social de la cooperativa.

Cuando se presente a inscripción una mera modificación en la redacción del precepto estatutario que regule el objeto de la sociedad sin que ello afecte a las actividades integrantes del mismo, no será preciso acreditar su publicación en dicho periódico.

Artículo 57. *Modificación del domicilio social dentro del mismo término municipal.*

La inscripción de la modificación del cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal se practicará de idéntica forma a lo preceptuado en el artículo anterior, pudiendo ser adoptado el acuerdo, salvo previsión estatutaria en contra, por las personas administradoras.

CAPÍTULO VII

Transformación

Artículo 58. *Transformación de cooperativas.*

1. La transformación de una cooperativa en una sociedad civil, mercantil o persona jurídica de cualquier clase, implica la cancelación de los asientos registrales de aquella.

2. Para la cancelación registral de los asientos de la cooperativa que se transforma, se presentará en el Registro escritura pública de transformación con acreditación, en su caso, de la inscripción en el registro correspondiente a la nueva forma social adoptada.

3. La escritura de transformación de una cooperativa deberá contener, además de las menciones legales y reglamentarias que se requieran para la constitución de la nueva sociedad en que se transforme, las siguientes:

a) El informe establecido en el artículo 89.1 a) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

b) Acuerdo expreso y favorable de la asamblea general de la cooperativa, adoptado por una mayoría no inferior a la que proceda de las previstas en el artículo 38 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, según el quórum de personas socias presentes y representadas.

c) Acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 89.1 b) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

d) Justificación de la publicación del acuerdo de transformación en el Boletín Oficial del País Vasco y en dos periódicos digitales o escritos de gran circulación del Territorio Histórico del domicilio social de la cooperativa.

e) Balances a los que se refiere del artículo 89.1 e) y el último párrafo del artículo 89.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

f) Relación de personas socias que hayan hecho uso del derecho de separación, expresando el capital que representan.

g) Acreditación de la comunicación al Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi del informe de las personas administradoras a que se refiere el artículo 89.1 a) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de forma previa a la fecha de adopción del acuerdo de transformación por la cooperativa.

h) Informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi sobre la puesta a su disposición del Fondo de Reserva Obligatorio, así como otros fondos irrepartibles, a los que se refiere el artículo 89.4 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre; o, en su caso, dejando constancia de la inexistencia de dichos fondos.

Artículo 59. *Transformación en cooperativa.*

1. Para su inscripción en el Registro regulado en el presente reglamento, la escritura pública de transformación en cooperativa de cualquier sociedad civil, mercantil, asociación, agrupación u otro tipo de entidad de carácter no cooperativo, deberá contener las menciones a que se refiere el artículo 90.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre. Dicha escritura irá acompañada del balance previsto en el número 3 del mismo precepto y, en su caso, incorporará el informe allí mencionado.

Igualmente, se incorporará la certificación del registro de origen correspondiente en la que consten la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación y, en su caso, la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes.

2. Una vez inscrita la transformación en cooperativa en el Registro, se comunicará, en su caso, al registro en que conste inscrita con anterioridad la sociedad transformada, a los efectos registrales oportunos.

CAPÍTULO VIII

Fusión y escisión

Artículo 60. *Depósito del proyecto de fusión ordinaria.*

1. Las personas administradoras de todas las sociedades que participen en la fusión presentaran, en el Registro, un ejemplar del proyecto de fusión, suscrito electrónicamente por todas ellas, en los términos y con el contenido establecidos en el artículo 81 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

2. El Registro calificará, exclusivamente, si el documento presentado es el exigido por el precepto legal antes mencionado y si está debidamente suscrito y, en el plazo máximo de quince días, practicará, si se hubiesen cumplido los requisitos legales, las notas marginales correspondientes en la hoja abierta a cada cooperativa participante en la fusión.

3. No podrá publicarse la convocatoria de la asamblea general que haya de resolver sobre la fusión en tanto no se haya practicado la anotación marginal del proyecto de fusión, lo que se notificará a cada sociedad interviniente.

Artículo 61. *Escritura e inscripción de la fusión.*

1. La inscripción de la fusión, por creación de una nueva o por absorción, se realizará en virtud de escritura pública única, otorgada por todas las cooperativas participantes, que contendrá, además de las menciones del artículo 86.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, las siguientes:

a) Certificaciones relativas a los acuerdos de fusión adoptados por las respectivas asambleas generales que intervienen en la fusión, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

b) Manifestación de las personas otorgantes, realizada bajo su responsabilidad, de que las personas socias han dispuesto de la información a que se refiere, y en las condiciones que establece el artículo 82 de la misma Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

c) Declaración de las personas otorgantes, de que ninguna de las personas acreedoras de las cooperativas participantes en la fusión se ha opuesto a la misma, en el plazo de un mes, desde el último de los anuncios a que se refiere el artículo 83.6 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

d) En otro supuesto, deberán relacionarse las personas acreedoras que se opongan, con sus domicilios, así como el importe de sus créditos y las garantías otorgadas para su satisfacción por parte de la sociedad deudora o de la cooperativa resultante de la fusión.

e) Identificación de las personas socias que hubieran ejercido el derecho de separación y de las condiciones de reembolso de sus aportaciones, mediante declaración de las personas otorgantes.

2. A la escritura pública de fusión se incorporarán los siguientes documentos:

a) Un ejemplar de cada una de las publicaciones a que se refiere el artículo 83.6 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

En el anuncio del acuerdo de fusión deberá constar expresamente el derecho de oposición de las personas acreedoras.

b) Balance de fusión de las cooperativas que participen en dicho proceso, auditado, en su caso. Podrá considerarse como tal el último anual aprobado, siempre que este hubiera sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de aprobación del proyecto de fusión.

c) Los informes redactados por las personas administradoras de cada una de las cooperativas que participan en la fusión sobre la conveniencia y efectos de la fusión proyectada, debiendo hacerse constar, tanto respecto de las personas administradoras de cada una de las cooperativas que participan en la fusión como, en su caso, respecto de quienes vayan a ser propuestos como personas administradoras, como consecuencia de la fusión, las menciones que establece el artículo 82 g) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

d) Manifestación de las personas administradoras de que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 85.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, sin que se hayan formulado por las personas acreedoras reclamaciones o que es firme la sentencia que las hubiera resuelto.

Artículo 62. *Eficacia de la fusión y cancelación de asientos.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 86.3 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, la eficacia de la fusión realizada queda supeditada a su inscripción en el Registro.

2. Una vez inscrita en el Registro la escritura de fusión, se cancelarán de oficio los asientos de las cooperativas extinguidas.

Artículo 63. *Inscripción de la escisión.*

1. La inscripción de la escisión se practicará mediante la escritura pública, que contendrá las menciones señaladas en el artículo 61 del presente reglamento en lo que sean aplicables, y especificará:

a) La clase de escisión que se produce –total, parcial o segregación patrimonial–, atendiendo a lo indicado en el artículo 88.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de la cooperativa que se escinde y si las cooperativas u otras entidades no cooperativas beneficiarias de la escisión son de nueva creación o existían con anterioridad.

b) La propuesta detallada a que se refiere el artículo 88.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

2. Tanto en el caso de escisión total como en la parcial, solo será obligatorio elegir nuevas personas administradoras cuando las beneficiarias sean una o más cooperativas de nueva creación o cuando el número de personas socias que pasan a las cooperativas existentes sea superior al de los que estas tenían antes de la escisión.

3. La elección de las personas administradoras se ajustará a las normas estatutarias y, en su defecto, a la convocatoria de la asamblea de escisión que podrá incluir las siguientes reglas:

a) Cuando la sociedad beneficiaria sean una o más cooperativas de nueva creación, en la propia asamblea que acuerde la escisión, podrán elegirse con carácter provisional a sus respectivas personas administradoras mediante votación separada de las personas socias que pasen a constituir dichas cooperativas. No obstante, la citada elección será definitiva si la convocatoria hubiese anunciado la posibilidad de darle carácter de asamblea constituyente a esa sesión separada.

b) Cuando la sociedad beneficiaria sea una o más cooperativas preexistentes, la votación separada entre las personas socias que pasan a dichas cooperativas podrá considerarse emitida en junta preparatoria de la asamblea general de estas sociedades que apruebe la recepción del patrimonio escindido.

4. En el supuesto de extinción de la cooperativa que se escinde, se cancelarán los asientos registrales referentes a la misma una vez producida la inscripción de la nueva cooperativa o cooperativas resultantes de la escisión o de la absorción por cooperativas ya existentes, en las hojas correspondientes a dichas cooperativas absorbentes. Si la extinción de la cooperativa que se escinde se produjera por la creación o la absorción de otras entidades no cooperativas, la cancelación de los asientos registrales de la misma se realizará previa notificación de la inscripción por el registro correspondiente a dichas entidades.

5. Si la escisión es parcial se inscribirá la segregación en la hoja abierta a la cooperativa segregante, y en las correspondientes a las sociedades beneficiarias de la escisión, si se trata de entidades cooperativas, tanto sin son de nueva creación, como absorbentes.

6. Para la inscripción de la segregación de patrimonio o de las personas socias previsto por el artículo 88.5 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se aplicarán los requisitos registrales regulados para transformación de sociedades cooperativas, a excepción de lo establecido en el artículo 58.3 b) del presente reglamento. En estos supuestos, la escritura pública que protocolice el acuerdo correspondiente de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, o sobre la no afectación de los fondos a que se refiere el artículo 89.4 de dicha Ley, en otro caso.

Artículo 64. *Inscripción de fusiones especiales.*

1. Para poder inscribir en el Registro la fusión de cooperativas con sociedades civiles, mercantiles o entidades de cualquier otro tipo, mediante la absorción de estas por aquellas, o constituyendo una nueva cooperativa, deberá acreditarse el cumplimiento de lo exigido por la legislación aplicable a dichas sociedades, aportando las certificaciones registrales correspondientes, en su caso.

2. Si la entidad resultante de la fusión, fuera una sociedad no cooperativa, la escritura contendrá informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi sobre el cumplimiento de lo previsto por el artículo 89.4 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

3. Tanto a las sociedades cooperativas que intervienen o resultan de la fusión, como a la cooperativa absorbente, en su caso, se les aplicará la normativa del presente reglamento sobre inscripción de las fusiones ordinarias.

4. Para garantizar la debida coordinación registral, el Registro establecerá las oportunas relaciones informativas, de colaboración y de consulta, con las personas titulares de los registros donde estuvieren inscritas las sociedades civiles, mercantiles o entidades de cualquier otro tipo que participen en las fusiones especiales, todo ello en el marco de los principios establecidos en el artículo 5.2 de la Ley 3/2022 de 12 de mayo, del Sector Público Vasco.

CAPÍTULO IX

Disolución, liquidación y cancelación

Artículo 65. *Disolución de la cooperativa.*

1. La disolución de una cooperativa, por causa distinta al mero transcurso del tiempo de duración de la sociedad se inscribirá en el Registro en virtud de escritura pública que

contenga el acuerdo adoptado por la asamblea general en tal sentido o de la resolución judicial que la declare. La inscripción de la disolución es constitutiva.

La escritura pública incorporará la justificación de la publicación del acuerdo de disolución en el Boletín Oficial del País Vasco y en un periódico digital o escrito de gran circulación en el Territorio Histórico del domicilio social.

2. En el supuesto de que la cooperativa hubiere sido constituida por un plazo determinado, el transcurso del mismo opera de pleno derecho, debiendo inscribirse por el Registro la disolución de aquella, de oficio o a petición de cualquier persona interesada.

Si la cooperativa acordara la prórroga del plazo, deberá ser adoptada con las mayorías establecidas por el artículo 38.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, y presentada a inscripción mediante escritura pública con anterioridad al cumplimiento del mismo. La prórroga produce efectos desde su inscripción en el Registro.

3. En el supuesto contemplado en el artículo 118.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, la cooperativa deberá disolverse siempre y cuando haya transcurrido el plazo de garantía y el legal previsto para responder de los vicios ocultos como entidad promotora, a contar desde la fecha de su adjudicación, salvo que los estatutos o convenios de colaboración suscritos con entidades públicas establezcan un plazo superior, o alternativamente, cuando se acredite al Registro, por manifestación de la persona otorgante en escritura pública, que se ha garantizado el pago por una tercera persona no socia, respecto de dichos vicios ocultos, con expresión de las cantidades aseguradas, así como de la entidad que garantice el pago.

4. Para inscribir la disolución forzosa por descalificación de la cooperativa se estará a lo dispuesto en el artículo 73 del presente reglamento.

Artículo 66. *Reactivación de la cooperativa.*

1. La inscripción de la reactivación de la cooperativa disuelta se realizará mediante escritura pública, que documente el acuerdo de reactivación y que contenga, al menos, las siguientes menciones:

a) Acreditación de la eliminación de la causa que motivó la disolución.

b) Manifestación, realizada bajo su responsabilidad, por las personas administradoras o liquidadoras, en su caso, de que no ha comenzado el reembolso de las aportaciones a las personas socias, c) Relación nominal de personas socias.

d) Acuerdo reactivador, adoptado por la asamblea general con la mayoría prevista en el artículo 38.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, y en el que se deberá concretar la actividad proyectada para activar, de modo efectivo, la cooperativa.

e) Copia del convenio acordado con las personas acreedoras, en caso de declaración de concurso.

2. El Registro recabará, con carácter previo a la inscripción de la reactivación, informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi sobre la adecuación a derecho de la misma.

3. La reactivación de la cooperativa producirá efectos desde la inscripción de la escritura pública que la contenga en el Registro.

Artículo 67. *Anotación preventiva de la demanda de disolución judicial.*

La anotación preventiva de la demanda de la disolución judicial de la cooperativa a que se refiere el artículo 92.3 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se practicará de conformidad con lo regulado en el artículo 55 del presente reglamento.

Artículo 68. *Nombramiento de personas liquidadoras.*

1. La inscripción del nombramiento de las personas liquidadoras, que incluirá la aceptación expresa del nombramiento por las personas designadas o por sus representantes, si se trata de personas jurídicas, se realizará en virtud de:

a) Escritura pública de disolución que contenga el acuerdo de la asamblea general que designe a los liquidadores o liquidadoras.

b) Certificación de dicho acuerdo expedida por el liquidador o liquidadora única o por quien hubiese asumido la secretaría del colegio de personas liquidadoras, si fuesen tres o más, con el visto bueno de la persona que ostente la presidencia, y firmadas electrónicamente.

c) Testimonio de la resolución judicial a que se refiere el artículo 94.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

2. Excepcionalmente, el nombramiento se hará entre personas físicas o jurídicas que no sean socias de la cooperativa, previa acreditación de justa causa de excusa para no aceptar el cargo, de todas las personas socias.

3. Si las personas liquidadoras nombradas fueran varias, sin perjuicio de su carácter colegiado, deberá designarse a quienes ostenten la presidencia y la secretaría y, en todo caso, las circunstancias personales que las identifican.

4. Revocado el nombramiento por acuerdo de la asamblea general, en la misma sesión se elegirán otras personas liquidadoras, solicitándose su inscripción en el Registro.

5. El nombramiento de las personas liquidadoras surtirá efectos ante terceras personas no socias desde su inscripción en el Registro.

Artículo 69. *Nombramiento de interventores o interventoras de la liquidación.*

La designación de la persona o personas encargadas de intervenir en la liquidación de la cooperativa, velando por el cumplimiento de las leyes y los estatutos sociales, se realizará de conformidad con el artículo 97 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, y se inscribirá en el Registro en virtud del testimonio de la resolución judicial o copia del acto administrativo correspondiente.

Artículo 70. *Cancelación registral.*

1. Las personas liquidadoras solicitarán la cancelación de los asientos registrales relativos a la cooperativa presentando en el Registro la escritura que incorpore tanto el certificado relativo al acuerdo aprobatorio, por la asamblea general, del balance final y de las operaciones liquidativas, conforme al proyecto de distribución del haber social, como los anuncios publicados en el Boletín Oficial del País Vasco, y en un periódico digital o escrito de gran circulación del Territorio Histórico del domicilio social, en los que consten la aprobación por la asamblea del mencionado balance final y del proyecto de distribución del haber social, incluyendo en el anuncio la información a que se refiere el artículo 99.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Así mismo, la escritura incluirá informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi sobre el cumplimiento de lo previsto por el artículo 98.2 d) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

2. La escritura contendrá, además, las siguientes manifestaciones realizadas por las personas liquidadoras bajo su responsabilidad:

a) Que ha transcurrido el plazo de cuarenta días hábiles para la impugnación de los acuerdos de aprobación del balance final y proyecto de distribución del haber social, sin que se hayan formulado por personas socias o acreedoras reclamaciones o que es firme la sentencia que las hubiera resuelto.

b) Que se han satisfecho íntegramente a las personas acreedoras de la cooperativa sus créditos o consignado la totalidad de los mismos o, en su caso, asegurado el pago de los no vencidos.

c) Que se han observado las reglas de adjudicación del haber social, en los términos regulados por el artículo 98, o en su caso, por los artículos 150 y 155 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

d) Que asumen el deber de conservación de los libros y documentos a que se refiere el artículo 100 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, o que carece de ellos.

En otro caso, con la escritura se depositarán en el Registro los libros de comercio, la correspondencia, la documentación y los justificantes concernientes al tráfico de la sociedad, en soporte original y debidamente relacionados y numerados.

3. El asiento de cancelación será único para todos los asientos referentes a la cooperativa a extinguir y en él se hará constar lo referente la custodia de los libros y documentos a que se refiere la letra d) anterior.

4. El deber de conservación registral de los libros y documentos subsistirá durante seis años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la cooperativa.

Artículo 71. *Activo sobrevenido.*

1. En caso de que aparecieran bienes o derechos de una cooperativa cancelada se practicará una liquidación complementaria de ese patrimonio conforme a las normas del artículo 98 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, y a los estatutos, y se otorgará la correspondiente escritura pública, que se presentará a inscripción en el Registro, con el contenido a que se refiere el artículo 70.1 y 3 del presente reglamento.

2. Están legitimados para efectuar las operaciones indicadas en el número anterior:

a) Las últimas personas liquidadoras inscritas en el Registro.

b) En caso necesario, los miembros del último órgano de administración o de la última comisión de vigilancia, inscritos en el Registro.

c) En defecto de las personas legitimadas a que se refieren los dos apartados anteriores, la federación de cooperativas de Euskadi correspondiente de la clase de que se trate o, en su defecto, la Confederación de Cooperativas de Euskadi, en cuanto colaboradoras del Registro y prestadoras de servicios convenientes a las personas socias, conforme al artículo 164 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

CAPÍTULO X

Inscripción de resoluciones judiciales de carácter concursal o de otra índole y de medidas de intervención temporal

Artículo 72. *Inscripción de resoluciones judiciales.*

1. Deberán inscribirse en el Registro la resolución judicial teniendo por solicitada la declaración de concurso, así como cuantas resoluciones se dicten por el procedimiento correspondiente y sean inscribibles, por analogía con lo dispuesto para las sociedades mercantiles.

2. Se inscribirán, igualmente, las demás resoluciones judiciales de las que se inste su inscripción registral, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Las resoluciones judiciales, en tanto no sean firmes, se inscribirán como anotaciones preventivas.

Artículo 73. *Inscripción de la intervención temporal y de la descalificación.*

1. Las resoluciones del consejero o consejera titular del departamento competente en materia de trabajo, acordando la medida que corresponda según el artículo 161.3 a) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se inscribirán en la hoja registral abierta a la cooperativa. Dichas resoluciones deberán mencionar lo referente al preceptivo informe del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

2. La resolución administrativa, en tanto no sea firme en vía administrativa, se inscribirá como anotación preventiva.

3. La inscripción de la resolución administrativa de descalificación se practicará de oficio una vez que aquella sea firme.

TÍTULO III

Inscripción de asociaciones de cooperativas

Artículo 74. *Eficacia de la inscripción de asociaciones de cooperativas.*

Los actos que según el presente reglamento deban acceder al Libro de inscripción de asociaciones de cooperativas, relativos a las uniones, federaciones, confederaciones, o a

otras entidades asociativas que agrupen mayoritariamente a cooperativas reguladas en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se inscribirán en el Registro a los solos efectos de publicidad formal.

Artículo 75. *Actos objeto de inscripción.*

1. En la hoja registral abierta a cada asociación de cooperativas se inscribirán los siguientes actos:

a) Constitución de la respectiva unión, federación, confederación u otra clase de asociaciones intercooperativas.
b) Modificación de los estatutos asociativos.
c) Nombramiento y cese de los miembros de los órganos de representación y administración y aquellos otros órganos que, además, puedan ser designados.
d) Acuerdo de disolución y nombramiento de personas liquidadoras.
e) Declaración de estar finalizado el proceso liquidatario y aprobado el balance final.
f) Todos los demás actos cuya inscripción venga exigida por la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

2. Será título suficiente para la inscripción de los citados actos, la certificación del acuerdo correspondiente, expedida por el secretario o secretaria con el visto bueno del presidente o presidenta, firmada electrónicamente y con los requisitos establecidos en el artículo 33.4 del presente reglamento.
3. Las inscripciones efectuadas tendrán carácter declarativo.
4. Solo podrá denegarse la inscripción cuando no se reúnan los requisitos de carácter formal exigidos por la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, o el presente reglamento.
5. La calificación de los títulos presentados se regirá por las reglas generales reguladas por este reglamento para las sociedades cooperativas.

Artículo 76. *Constitución.*

1. Las asociaciones de cooperativas se constituyen mediante el acuerdo de dos o más cooperativas o de entidades asociativas formadas por aquellas que desarrollen con carácter principal su actividad cooperativizada en la CAPV.
2. Dichas asociaciones deberán depositar en el registro el acta de constitución, suscrita por la totalidad de las entidades promotoras.
3. El acta de constitución incorporará:

a) Relación de las entidades promotoras con su identificación registral.
b) Certificación de cada entidad asociada como promotora del acuerdo de asociación, expedida por el secretario o secretaria con el visto bueno del presidente o presidenta de la misma.
c) Composición de los órganos de gobierno y representación, identificando a las personas físicas que, en representación de las cooperativas o entidades asociadas, ocupen los cargos correspondientes, debiendo constar expresamente su aceptación.
d) Certificación de denominación no coincidente expedida por el registro de cooperativas del ministerio competente en materia de trabajo y por el Registro de Cooperativas de Euskadi, e) Los estatutos asociativos.

Artículo 77. *Contenido de los estatutos.*

Los estatutos asociativos contendrán, al menos, las siguientes menciones:

a) Ámbito territorial de la actividad.
b) La denominación de la asociación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo siguiente.
c) El domicilio asociativo, que deberá estar radicado dentro de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
d) Órganos de representación y administración, determinando su composición, renovación y funcionamiento, la duración y cese de sus miembros, así como el régimen de elección de estos.

e) Los requisitos y el procedimiento para la adquisición y pérdida de la condición de miembro asociado.

f) Procedimiento de modificación de los estatutos asociativos.

g) Régimen económico de la asociación, determinando el carácter, procedencia y destino de los recursos económicos, así como los medios que permitan a las entidades asociadas conocer la situación económica de aquella.

h) Causas de disolución y régimen de liquidación y adjudicación del patrimonio asociativo.

i) Régimen de fusión y escisión de la entidad.

Artículo 78. *Denominación de las asociaciones de cooperativas.*

1. Para la composición de la denominación de las asociaciones de cooperativas se observará lo establecido por el capítulo III del Título IV del presente reglamento, en la medida que le sea aplicable, con las siguientes especialidades:

a) Se denominarán uniones cuando las cooperativas asociadas pertenezcan al mismo sector de actividad económica y federaciones cuando las entidades asociadas correspondan a una misma clase. Si las entidades asociadas coinciden en sector y clase, prevalecerá a efectos de la denominación el criterio del sector de actividad económica, salvo que la asociación sea mixta por agrupar a cooperativas y a uniones, en cuyo caso se denominará federación. Se denominarán confederaciones cuando agrupen a federaciones.

b) A los efectos de incorporar, en su caso, a la denominación de las federaciones las palabras «de Euskadi», se aplicará lo dispuesto en el artículo 164.2, párrafo segundo, y disposición adicional novena de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

2. Para el cómputo del número de personas socias de las entidades federadas se adjuntará certificación, expedida al cierre del ejercicio económico anterior, del número de miembros de cada cooperativa o unión federada, según sus respectivos libros registros de personas socias o de entidades asociadas.

Respecto de las cooperativas de la misma clase no incluidas en el acta de constitución, el registro solicitará en el plazo de cinco días, desde la presentación de aquella, idéntica certificación que deberá presentarse dentro de los diez días siguientes a la notificación del requerimiento. No se computarán las personas socias de aquellas cooperativas que no contesten, en dicho plazo, la solicitud efectuada.

En todo caso, el porcentaje igual o superior al sesenta por ciento de las cooperativas inscritas y activas y de las personas socias a que se refiere el artículo 164.3 y disposición adicional novena de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, deberá alcanzarse en la constitución de la federación y mantenerse, como promedio anual, durante su vida asociativa. Para ello, el Registro notificará al menos mensualmente, a la correspondiente federación, la relación de las cooperativas de la misma clase constituidas en dicho periodo.

3. Si el mencionado porcentaje descendiese, la federación correspondiente deberá alcanzarlo de nuevo en el plazo máximo de un año desde que el Registro le notifique la insuficiencia porcentual. En caso contrario, la federación deberá suprimir la locución «de Euskadi» en sus estatutos y en toda su documentación, dentro de los seis meses siguientes al transcurso del plazo anteriormente mencionado. Si dicha insuficiencia porcentual fuera comprobada por la propia federación, deberá notificarlo inmediatamente al Registro.

La supresión no será irreversible, por lo que, si se recupera el porcentaje legal de representatividad, la federación correspondiente podrá volver a denominarse «de Euskadi».

TÍTULO IV

Otras funciones del registro

CAPÍTULO I

Legalización y habilitación de libros

Artículo 79. *Normas generales.*

1. Los libros que legalmente o por exigencia estatutaria han de llevar las cooperativas o asociaciones cooperativas deberán ser habilitados o legalizados por el Registro. Tanto la habilitación de libros con anterioridad a su utilización, como la legalización con posterioridad a la realización en ellos de asientos y anotaciones, se efectuará conforme a lo establecido en el presente capítulo.

2. Las entidades cooperativas podrán solicitar al Registro la habilitación de los libros relacionados en el artículo 74.1 a), b) y c) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, después de haber quedado inscrito en el Registro el título correspondiente de constitución.

3. Posteriormente, las entidades cooperativas podrán optar por seguir presentando los libros señalados en el punto anterior para su habilitación, o presentarlos para su legalización.

4. Las entidades cooperativas deberán presentar en el Registro, para su legalización, los libros relacionados en el artículo 74.1 d) y e) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Artículo 80. *Solicitud de habilitación.*

1. En la solicitud de habilitación, que deberá ser efectuada de forma electrónica a través de los medios telemáticos establecidos por el departamento competente en materia de trabajo, se harán constar los siguientes datos:

a) Identificación de la persona solicitante.

b) Denominación de la entidad cooperativa y, en su caso, datos de identificación registral de la misma.

c) Relación de libros que se presentan, indicando el número de hojas que integran cada libro.

d) Causa justificativa para la habilitación de un nuevo libro de su misma clase de entre las descritas en el apartado 3 de este artículo.

e) Dispositivo electrónico o una dirección de correo electrónico, que servirán para el envío de avisos de puesta a disposición de notificaciones en la Sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

2. En el plazo máximo de diez días hábiles a contar a partir del día siguiente a aquel en el que se presente la correspondiente solicitud de habilitación, las entidades cooperativas deberán remitir al Registro los libros en formato papel acompañados de una copia del recibo acreditativo de la presentación de la solicitud de habilitación.

Los libros deberán estar formados por hojas móviles, en blanco y numeradas sus hojas correlativamente. No obstante, se deberá reservar la primera hoja sin numerar para insertar la correspondiente diligencia de habilitación.

3. Podrán habilitarse nuevos libros de su misma clase cuando se certifique el cierre del anterior por su íntegra utilización, extravío o destrucción, o se denuncie la sustracción del mismo.

4. Igualmente se podrán cerrar libros antes de su íntegra utilización cuando se acuerde cambiar del sistema de habilitación al de legalización, por medio de diligencia extendida por la persona encargada de su llevanza en la última hoja en la que consten anotaciones.

Artículo 81. *Procedimiento de habilitación.*

1. Si la solicitud se ha realizado en la debida forma y los libros reúnen los requisitos exigidos, el titular de la delegación territorial competente en materia de trabajo procederá a su habilitación mediante resolución favorable y diligencia extendida en la primera hoja de cada libro.

2. Los libros deberán ser sellados por cualquier procedimiento que garantice la autenticidad de la habilitación, mediante el ranurado o codificado de los mismos o métodos similares.

3. Tanto en la resolución como en la diligencia se harán constar los siguientes datos:

a) Identificación de la entidad cooperativa.

b) Clase de libro y número que le corresponda dentro de los de su misma clase.

c) Número de hojas de que se compone el libro.

d) Causa justificativa para la habilitación de un nuevo libro de su misma clase de entre las descritas en el artículo 80.3 del presente reglamento.

e) Sistema utilizado para el sellado.

Además de los anteriores datos, en la resolución se harán constar los datos registrales de la entidad cooperativa y se hará referencia tanto a la correspondiente anotación en el Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones como a la puesta a disposición de la entidad cooperativa de los libros habilitados para su retirada.

4. Practicada la habilitación, se hará constar dicha circunstancia en el Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones, anotando en su caso lo dispuesto en la letra d) del punto anterior.

5. Si la solicitud no se ha realizado en la debida forma o los libros no reúnen los requisitos exigidos, el titular de la delegación territorial competente en materia de trabajo emitirá resolución denegatoria motivada, indicando a la entidad cooperativa la puesta a disposición de los libros para su retirada. Dicha circunstancia no se hará constar en el Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones.

6. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la notificación de la resolución sin que los libros fueran retirados por la entidad cooperativa, el Registro se lo requerirá con indicación de que, si así no lo hiciera, procederá a su archivo y transcurridos doce meses a su destrucción, que deberá ser notificada a la cooperativa y, en su caso, anotada en el Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones.

Artículo 82. *Solicitud de legalización.*

1. Las entidades cooperativas deberán presentar en el Registro los libros relacionados en el artículo 74.1 d) y e) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, antes de que transcurran los cuatro primeros meses desde la fecha del cierre del ejercicio económico para que puedan ser legalizados en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de cierre del correspondiente ejercicio económico. Los libros deberán ser presentados de forma electrónica a través de los medios telemáticos establecidos por el departamento competente en materia de trabajo.

Esta obligación se extenderá a los libros relacionados en las letras a), b) y c) del precepto anteriormente señalado en los casos en los que la entidad cooperativa opte por su legalización.

Las entidades cooperativas podrán remitir al Registro una copia certificada de las correspondientes actas en el plazo de dos meses desde sus respectivas aprobaciones, para su legalización.

2. Los libros o las copias certificadas de las actas podrán ser presentados para su legalización en ficheros encriptados, en cuyo caso la entidad cooperativa deberá conservar la clave que permita su desencriptación.

3. En la solicitud de legalización de libros se harán constar los siguientes datos:

a) Identificación de la persona solicitante.

b) Denominación de la entidad cooperativa.

c) Clase de libro o libros que se presentan y fecha de apertura y fecha de cierre del ejercicio económico al que corresponden.

d) En su caso, que la solicitud de legalización se fundamenta en los supuestos descritos en el artículo 80.4 del presente reglamento.

e) Dispositivo electrónico o una dirección de correo electrónico, que servirán para el envío de avisos de puesta a disposición de notificaciones en la Sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

4. En la solicitud de legalización de copias certificadas de las actas, además de los datos enumerados en las letras a), b) y e) del anterior punto, deberán consignarse las fechas de las reuniones y las de aprobación de las actas.

5. Cada libro o copia certificada de las actas que acompañe a la solicitud deberá ser adjuntado en ficheros separados y debidamente identificados.

6. En caso de que la entidad cooperativa advierta errores o pretenda complementar un libro o una copia certificada de las actas ya legalizado, deberá presentar una nueva solicitud acompañada de un certificado expedido por la persona que ostente la representación legal de la cooperativa por el que acredite este extremo.

Artículo 83. *Procedimiento de legalización.*

1. Si la solicitud se ha realizado en la debida forma el titular de la delegación territorial competente en materia de trabajo procederá a su legalización mediante resolución favorable.

2. En la resolución de legalización se harán constar los siguientes datos:

a) Identificación de la entidad cooperativa, incluyendo sus datos registrales.

b) En el caso de los libros, clase y ejercicio económico al que corresponda. En el caso de las copias certificadas de actas, fechas de la reunión y de su aprobación. La huella digital de cada libro o copia certificada de las actas legalizado.

c) En su caso, indicación de la circunstancia descrita en el artículo 82.3 d) del presente reglamento.

3. Practicada la legalización, se hará constar dicha circunstancia en el Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones.

4. En caso de que la solicitud no se haya realizado en la debida forma, se emitirá resolución denegatoria motivada.

Artículo 84. *Certificado de huella digital de los libros y copias certificadas de actas legalizados.*

A los efectos de lo establecido en el artículo 327 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de prueba, el titular de la delegación territorial competente en materia de trabajo, a solicitud de parte interesada o por mandato de la autoridad judicial competente, y una vez le sea presentado el correspondiente soporte informático, certificará si coincide con los libros o copias certificadas de actas legalizados por contener la misma huella digital referenciada en el correspondiente asiento practicado en el Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones.

CAPÍTULO II

Depósito y publicidad de las cuentas anuales

Artículo 85. *Obligación de presentación de las cuentas anuales.*

1. Las personas administradoras estarán obligadas, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, a presentar las cuentas anuales para su depósito en el Registro, dentro del mes siguiente a su aprobación.

2. Transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se hayan presentado a depósito las cuentas anuales debidamente aprobadas, no se inscribirá ningún documento presentado con posterioridad a aquella fecha hasta que, con carácter previo, se presenten las cuentas. Para reabrir la hoja registral y poder inscribir los documentos que se presenten, será necesario depositar los tres últimos ejercicios, computados según lo indicado en este punto.

Se exceptúan los títulos relativos al cese o dimisión de administradoras y administradores, gerentes, directoras y directores generales, directores o directoras gerentes o liquidadoras y liquidadores, y a la revocación o renuncia de poderes, así como a la disolución de la sociedad y al nombramiento de liquidadoras y liquidadores y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

3. Si las cuentas anuales no se hubiesen depositado por no haber sido aprobadas por la asamblea general, habiéndose presentado a su aprobación, no procederá el cierre registral

cuando se acredite esta circunstancia mediante certificación del órgano de administración, en la que se expresará la causa de la falta de aprobación de las cuentas anuales, o mediante copia autorizada del acta notarial de la asamblea general en la que conste la no aprobación de las cuentas anuales. Para impedir el cierre, la certificación o copia del acta deberá presentarse en el Registro antes de que finalice el plazo previsto en el punto primero de este artículo, debiendo justificarse la permanencia de esta situación cada seis meses por alguno de dichos medios.

Artículo 86. *Documentación a presentar para el depósito de cuentas anuales.*

Para el cumplimiento de la obligación de depósito de cuentas anuales se deberán presentar, junto a la correspondiente solicitud, los siguientes documentos:

1. Certificación del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de la aplicación del resultado por la asamblea general de la entidad cooperativa, garantizada con las correspondientes firmas electrónicas. Dicha certificación deberá cumplir los requisitos exigidos por el artículo 33.4 y 6 del presente reglamento e identificará debidamente las cuentas anuales presentadas, con referencia expresa a los siguientes extremos:

a) Ejercicio al que corresponden.
b) Activo total según el balance.
c) Resultado del ejercicio y la aplicación de excedentes o imputación de pérdidas, aprobada por la asamblea general.
d) Si existe o no obligación de auditar las cuentas anuales de acuerdo con la Ley 11/2019.

La certificación expresará igualmente que las cuentas anuales y, en su caso, la documentación exigida por el artículo 75.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, que les acompañe, están firmadas electrónica o manualmente por todos los miembros del órgano de administración, identificando a cada uno de los firmantes, indicando su nombre, dos apellidos y número de identificación fiscal. Si faltare la firma de alguno de ellos, se señalará esta circunstancia en la certificación, con expresa indicación de la causa.

En caso de que las cuentas anuales presentadas a depósito se encuentren auditadas, la certificación deberá incluir asimismo manifestación expresa de que estas se corresponden con las auditadas.

2. Las cuentas anuales y, en su caso, el informe de gestión, conforme a lo previsto en el artículo 75.2 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

3. El informe de auditoría de las cuentas anuales, cuando sea preceptivo, conforme a lo dispuesto en los artículos 76 y, en su caso, 121.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Artículo 87. *Calificación e inscripción del depósito.*

1. Si los documentos presentados son los exigidos, están debidamente aprobados y constan las firmas preceptivas, una vez comprobado el cumplimiento de los extremos a que se refiere el artículo 86, el titular de la delegación territorial competente en materia de trabajo resolverá favorablemente considerando efectuado el depósito, practicando el correspondiente asiento en el Libro fichero de depósito de cuenta anuales.

En la resolución se harán constar las huellas digitales de cada uno de los documentos depositados.

2. Para la calificación de documentos posteriores, el titular de la delegación territorial competente en materia de trabajo, no tendrá en cuenta los datos que consten en los documentos contables depositados.

Artículo 88. *Publicidad de las cuentas depositadas.*

La publicidad de las cuentas anuales depositadas se hará efectiva de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del presente reglamento.

Artículo 89. *Conservación de los documentos depositados.*

Los documentos depositados y las certificaciones de los acuerdos de aprobación deberán ser conservados durante los seis años siguientes a la formalización del depósito.

CAPÍTULO III

Denominaciones

Artículo 90. *Composición de la denominación.*

1. La denominación de las cooperativas constará de una parte identificadora de cada una de ellas y de otra indicativa de su forma y carácter cooperativos: «Sociedad Cooperativa» o su abreviatura «S. Coop».

En el caso de las sociedades cooperativas pequeñas, en la parte de denominación indicativa de su forma y carácter cooperativos, se incluirá necesariamente la expresión «Sociedad Cooperativa Pequeña» o su abreviatura «S. Coop. Pequeña».

2. La denominación objetiva podrá hacer referencia al objeto social o ser de fantasía. Si se refiere al objeto social habrá de modificarse cuando este varíe. En ningún caso se referirá a actividades no comprendidas en aquel.

3. No podrán utilizarse términos, ni siglas, referentes al tipo de responsabilidad.

Artículo 91. *Identidad.*

1. No se podrá adoptar una denominación idéntica a la de otra cooperativa preexistente. Existe identidad en caso de coincidencia total o absoluta entre denominaciones y en los supuestos regulados en el número 2 de este artículo.

2. Dos denominaciones se consideran idénticas cuando, independientemente de la locución relativa a la forma social:

a) Utilicen las mismas palabras en distinto orden, género o número.

b) Utilicen las mismas palabras con la adición o supresión de términos o expresiones genéricas o accesorias, o de artículos, adverbios, preposiciones, conjunciones, acentos, guiones, signos de puntuación u otras partículas similares.

c) Exista identidad de expresión fonética o cuando la denominación propuesta induzca a confusión con otra denominación preexistente.

3. No obstante, de producirse identidad en base a los criterios del número 2 anterior, podrá expedirse certificación negativa de denominación coincidente, en los términos regulados en este reglamento, cuando la solicitud se produzca a instancia o con autorización acordada por las personas administradoras de la sociedad afectada por la nueva denominación que pretenda utilizarse.

Artículo 92. *Prohibiciones.*

1. En la composición de la denominación de una cooperativa no podrán incluirse términos de carácter oficial identificativos o similares a los de instituciones u organismos públicos que induzcan a error sobre el carácter privado de aquella, salvo que dichas instituciones u organismos participaran, bien en la constitución de la sociedad como personas socias promotoras, bien en un momento posterior, y lo autorizaran. Tampoco podrán utilizarse términos o expresiones que sean contrarios a la ley, al orden público o que induzcan a error sobre la clase, grado o naturaleza de la cooperativa a que se refiere la denominación.

2. Así mismo no podrá utilizarse el término grupo fuera del supuesto del conjunto formado por varias sociedades de cooperativas regulado en el artículo 154 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre.

Artículo 93. *Certificación de denominaciones.*

1. La solicitud de certificación de denominación no coincidente, para hasta tres denominaciones, se formulará electrónicamente por las personas interesadas ante el Registro, de acuerdo con las normas sobre procedimiento administrativo común.

2. El Registro calificará la denominación de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del presente reglamento, emitiendo la correspondiente resolución y certificación sobre la reserva de denominación solicitada, en el plazo de diez días hábiles. Si fueran varias las denominaciones solicitadas, se resolverá según el orden de prioridad que aparezca en la solicitud, reservándose la primera respecto de la cual se hubiere emitido certificación negativa.

3. En el supuesto que la resolución calificadora fuera denegatoria por no ajustarse la denominación propuesta a la normativa contenida en los tres artículos anteriores, será posible interponer recurso de acuerdo con el artículo 30 del presente reglamento.

Artículo 94. *Obligatoriedad de la certificación negativa.*

1. La certificación de denominación no coincidente, vigente y expedida a nombre de las personas gestoras, de las personas promotoras o de la propia cooperativa, en su caso, deberá protocolizarse en la escritura matriz de constitución o de modificación estatutaria.

En el supuesto de que la persona a cuyo nombre esté expedida la certificación no ostente, en el momento constitutivo, la condición que motivó su concesión, deberá acreditar esta circunstancia y la cesión de la denominación a los constituyentes, mediante manifestación ante notario o notaria en la escritura constitutiva.

2. No será necesaria la certificación negativa para la inscripción de la denominación de la nueva entidad en los casos de fusión por absorción o mediante la creación de una cooperativa nueva, y en los de escisión total, cuando la cooperativa absorbente o resultante de la fusión o escisión mencionadas, adopte como denominación la de la entidad absorbida o extinguida.

3. Tampoco será necesaria dicha certificación de denominación no coincidente en los supuestos en los que se añada o elimine el término «pequeña» por adaptación que implique cambio en su forma.

Artículo 95. *Reserva temporal de denominación.*

Dictada resolución comprensiva de certificación de que no figura registrada la denominación solicitada, esta tendrá validez durante el plazo de dieciocho meses, contados desde la fecha de la resolución.

1. Si se produjera renuncia a la denominación o transcurrido el plazo indicado en el punto anterior no se hubiere inscrito la cooperativa o, en su caso, la modificación de estatutos, la denominación registrada caducará.

2. La interposición del recurso a que se refiere el artículo 30 del presente reglamento o de demanda en vía judicial, suspende el plazo, continuándose su cómputo a partir de la fecha en que sea firme la resolución administrativa o, en su caso, judicial.

Artículo 96. *Vigencia de la certificación negativa.*

1. La certificación negativa tendrá una vigencia de seis meses contados desde la fecha de su expedición por el Registro, de forma que perderá su vigencia si no se presenta a inscripción en el Registro dentro de dicho plazo. Transcurrido este, la persona interesada podrá renovar la solicitud de que se le expida certificación de la misma denominación siempre que lo haga dentro del plazo de reserva previsto en el artículo 95 del presente reglamento. La vigencia de la nueva certificación será de seis meses a contar desde su expedición, salvo que el plazo de reserva expire con anterioridad, en cuyo caso no podrá exceder del término de este último.

2. No podrá inscribirse documento alguno que incorpore una certificación caducada.

CAPÍTULO IV

Función consultiva

Artículo 97. *Consultas.*

1. Las sociedades cooperativas y sus asociaciones, a través de sus respectivos representantes legales o voluntarios, sus respectivas personas promotoras, las autoridades y poderes públicos y los funcionarios o funcionarias, incluso de arancel, así como cualesquiera otras personas profesionales que deban realizar funciones, prestaciones o servicios ante aquellas para el acceso al Registro, y los órganos de administración, podrán plantear consultas al Registro en relación, exclusivamente, con materias objeto de inscripción registral y que no supongan conflicto entre partes.

Dichas consultas se formularán mediante documento firmado electrónicamente y dirigido al Registro que reunirá los requisitos de las solicitudes de iniciación conforme a lo dispuesto en las normas sobre procedimiento administrativo común.

2. Las respuestas que se emitan por el Registro tendrán carácter exclusivamente informativo. En consecuencia, no originarán derechos ni expectativas de derechos a favor de las personas solicitantes ni de terceras personas no socias, no supondrán vinculación alguna con futuros procedimientos registrales, tendrán carácter definitivo y no podrán ser objeto de recurso alguno, sin perjuicio de poder recurrir en su día contra la calificación registral.

3. El plazo para emitir la respuesta será de quince días contados desde la presentación de la solicitud, salvo que, a petición de las personas consultantes, o por iniciativa del propio Registro, este recabe informe al Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, en cuyo caso, aquel plazo se prorrogará por otros quince días.

4. Si, al amparo de lo previsto en el artículo 102.1 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, la consulta versara sobre la clase de cooperativa a constituir y la normativa legal analógicamente aplicable, el informe del mencionado Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi será preceptivo para el Registro.

5. El plazo para emitir los informes a que se refieren los apartados 3 y 4 del presente artículo será de veinte días, prorrogables por diez más.

Disposición adicional primera. *Interoperabilidad.*

1. Los sistemas basados en las tecnologías de la información y las comunicaciones, a través de los que se gestionan los expedientes registrales deberán permitir la interoperabilidad entre el Registro y las distintas Administraciones Públicas, y los órganos judiciales, cuando el acceso a los datos del Registro se efectúe amparado en el cumplimiento estricto de las funciones que respectivamente les atribuye la legislación vigente.

2. En todo caso, se establecerán sistemas de interoperabilidad con el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, Ziurtapen eta Zerbitzu Enpresa-Empresa de Certificación y Servicios, Izenpe, S.A. y la oficina notarial.

La oficina notarial, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura que contenga actos jurídicos relativos a sociedades cooperativas contenidos en la legislación vigente, y como medio para la preparación de la misma, podrá comprobar los actos inscritos relativos a las mismas, mediante el acceso al contenido de los asientos del Registro por medios telemáticos, identificándose con su firma electrónica reconocida o cualificada o por cualquier otro medio tecnológico que en el futuro la sustituya. Dicha manifestación de los libros del Registro se realizará exclusivamente si quien consulta es el notario o notaria que actúe por razón de su oficio y cargo, cuyo interés se presume en atención a su condición, y el acceso se realizará sin necesidad de intermediación.

3. Dichos accesos se realizarán mediante procedimientos electrónicos y con los requisitos y prescripciones técnicas que, conforme a la normativa vigente, le sean de aplicación.

4. Deberán, en todo caso, respetarse las excepciones relativas a los datos especialmente protegidos, así como cualquier otra limitación establecida en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

5. Quedará constancia del acceso efectuado a la información registral.

Disposición adicional segunda. *Sistema de firma electrónica.*

Los documentos electrónicos referidos en el presente Reglamento, de los que se solicite la práctica de asiento registral, deberán estar firmados con sistemas de firma electrónica cualificada o avanzada, basados en certificados electrónicos cualificados de firma electrónica expedidos por prestadores incluidos en la «Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación», de conformidad con lo regulado para la actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

Disposición adicional tercera. *Colaboración con el Registro de Cooperativas Estatal.*

A los efectos del artículo 12.2 f) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, así como en el supuesto de modificación estatutaria de la denominación social, el Registro establecerá los mecanismos de colaboración pertinentes, por medios electrónicos, con el Registro de cooperativas del ministerio que tenga atribuida la competencia registral cooperativa, de forma que sea suficiente presentar una solicitud única ante al Registro, que recabará del registro estatal la certificación correspondiente, la cual, junto con la propia, será notificada a las personas solicitantes.

Disposición adicional cuarta. *Registro de Cooperativas financieras.*

El régimen registral de las cooperativas financieras, reguladas por la sección 8.ª del capítulo I del título II de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, se ajustará, en todo caso, además, a las normas sectoriales que les son de aplicación.

Disposición adicional quinta. *Seminario sobre interpretación y aplicación de la legislación cooperativa.*

Se celebrarán, con la periodicidad que sea conveniente, seminarios sobre la interpretación y aplicación de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, según el Registro, con especial referencia a las inscripciones más innovadoras. Estos seminarios serán financiados por el departamento competente en materia de trabajo y podrán ser promovidos por la dirección competente en materia de cooperativas, de oficio o a petición de la Confederación de Cooperativas de Euskadi o del Colegio Notarial existente en el País Vasco.

Disposición adicional sexta. *Memoria registral.*

Al menos cada dos años se elaborará una memoria del Registro, en la que se expondrán los principales problemas surgidos al aplicar este reglamento y se propondrán reformas para perfeccionar los recursos humanos y materiales, así como el funcionamiento de la oficina registral.

Disposición adicional séptima. *Datos estadísticos.*

Los órganos competentes de la Administración Vasca podrán dictar normas relativas a la petición de datos a las cooperativas a efectos estadísticos, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de estadística, previa coordinación con el Registro y con el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

§ 30

Decreto 258/1989, de 21 de noviembre, por el que se acuerda la creación de la Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadito Etxebizitza eta Lurra, E.A"

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 240, de 4 de diciembre de 1989
Última modificación: 28 de septiembre de 2012
Referencia: BOPV-p-1989-90251

Uno de los principales objetivos que por su propia naturaleza está llamado a perseguir el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente es el de contribuir a hacer realidad en el ámbito que le es propio —el de la Comunidad Autónoma del País Vasco— el mandato contenido en el artículo cuarenta y siete de nuestro texto constitucional, que establece el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda «digna y adecuada», así como la obligación, para los poderes públicos, de hacer efectivo ese derecho «regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación».

A la satisfacción de este objetivo se dirige la acción específica de la Dirección de Vivienda, mediante el impulso de sus programas de viviendas de Protección Oficial de promoción privada, viviendas de Promoción Pública y Concertada, ayudas a la Rehabilitación, tanto integrada como aislada, etc.

Ahora bien, tanto el régimen de Promoción Concertada, propio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, como particularmente el de Promoción Especial, están concebidos para su utilización preferente por agentes promotores de carácter social —lo que se ha dado en llamar promotores públicos— que se caracterizan por la inexistencia de ánimo de lucro en su actividad, su dependencia de las diferentes Administraciones o Entidades públicas, y el carácter social de sus objetivos de gestión, a la vez que incorporan procedimientos de gestión propios de la actividad empresarial, más ágiles y eficaces.

La ausencia de un Ente promotor de estas características hace que se encuentre inédito en nuestra Comunidad Autónoma el régimen Especial, situación que no debe prolongarse, resultando especialmente oportuna, en las actuales circunstancias de agudos estrangulamientos en el mercado de la vivienda, la creación de una Sociedad Pública vasca de suelo y vivienda, que venga a completar la panoplia de instrumentos de gestión del departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, al que se adscribe, y cuya vocación y objeto social es la promoción de viviendas de precio tasado, preferentemente en régimen de Promoción Concertada y Especial, y de forma coordinada y complementaria de la acción propia de la Dirección de Vivienda.

Siendo la forma jurídica adoptada para la realización de estas tareas la de Sociedad Mercantil de la categoría de las Anónimas, es objeto del presente Decreto la autorización para la creación de la Sociedad Pública «Vivienda y suelo de Euskadi, S.A. Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.», con arreglo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/1988 de

17 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes sobre principios ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

En su virtud, a propuesta de los Consejeros de Urbanismo, Vivienda y Media Ambiente y de Hacienda y Finanzas, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 21 de noviembre de 1989,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Constitución

Artículo 1. *Creación.*

Se acuerda la creación de una Sociedad Pública, de carácter mercantil y forma de Anónima, cuyo único socio en el momento de su constitución será la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y que tendrá la denominación de «Vivienda y suelo de Euskadi, S.A. Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.»

Artículo 2. *Normativa.*

Dicha Sociedad se regirá por sus propios Estatutos; en su defecto, por la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, además de los preceptos que le sean de aplicación de la Ley 14/83 de 27 de julio, de Patrimonio de Euskadi, y del Decreto Legislativo 1/1988 de 17 de mayo, que aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes sobre Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, en lo que se refiere a la regulación de Sociedades Públicas que se creen por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 3. *Objeto Social.*

1. La Sociedad tendrá como objeto:

I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de Protección Oficial, sin perjuicio de lo que previene al apartado c) de este artículo. Dicha actividad comprenderá:

a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma facilitando a los organismos competentes, y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.

c) Proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.

II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción viviendas ya existentes.

III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.

IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

V. La gestión en régimen de arrendamiento de viviendas, pertenecientes al patrimonio social, y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locaticia.

VI. La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en el ámbito de sus promociones de vivienda, que pueden comprender el suministro energético y su comercialización, mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y el mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por sí o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.

2. Para la realización del objeto social la Sociedad podrá participar, previa autorización del Gobierno y en las condiciones que se determinen en cada caso, en otras empresas nacionales o extranjeras que tengan por objeto programas de construcción de viviendas, o, en su caso, de signo equivalente.

3. La ejecución de las obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, y respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.

Artículo 4. *Capital Social.*

El capital inicial de la Sociedad será de doscientos treinta millones (230.000.000) de pesetas, suscrito en su integridad por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 5. *Estatutos.*

Se aprueban los Estatutos de la Sociedad según la redacción que consta en el Anexo del presente Decreto.

Artículo 6. *Formalización.*

Se faculta al Director de Patrimonio y Contratación del Departamento de Hacienda y Finanzas, para otorgar la correspondiente escritura pública y demás documentos necesarios para la constitución de la Sociedad.

CAPÍTULO II

Ejercicio de los derechos de socio por parte de la Comunidad Autónoma De Euskadi

Artículo 7. *Órganos Competentes.*

Los derechos de socio que corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi serán ejercitados de la siguiente manera:

1. Por el Pleno del Gobierno Vasco, en los casos que a continuación se indican:

a) Para el ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General en el artículo 19 de los Estatutos Sociales.
b) Determinación del número de Consejeros.
c) Fusión, transformación y disolución de la Sociedad.
d) Emisión de obligaciones.

2. Por el Pleno del Gobierno Vasco, a propuesta del Consejero de Hacienda y Finanzas, para la enajenación de los títulos representativos de la participación de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el capital de la Sociedad.

3. Por el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente en los supuestos no especificados en los apartados anteriores.

4. Si la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi perdiera la condición de único socio, las competencias atribuidas al Pleno del Gobierno en el punto 1 del presente artículo, serán ejercitadas por el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, quien en dichos supuestos deberá obtener la aprobación previa de la Comisión Económica de Gobierno.

5. El Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente podrá delegar las competencias recogidas en los puntos 3 y 4 del presente artículo en un Viceconsejero o Director de su Departamento, con carácter general o para supuestos específicos.

6. Corresponderá en todo caso al Pleno del Gobierno Vasco, a propuesta del Consejero de Hacienda y Finanzas, y previo acuerdo de la Comisión Económica, la aprobación de los documentos económicos y contables exigidos por la normativa aplicable a las Sociedades Públicas que formen parte de la Administración Institucional de la comunidad Autónoma de Euskadi.

CAPÍTULO III

Régimen administrativo

Artículo 8. *Adscripción.*

La Sociedad Pública se adscribe al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, que ejercerá sobre aquélla la tutela administrativa establecida en base al ordenamiento jurídico, sin perjuicio de las que correspondan al Departamento de Hacienda y Finanzas de acuerdo con sus disposiciones orgánicas y funcionales y legislación aplicable a la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre su Hacienda General.

Artículo 9. *Control.*

1. El control de la Sociedad será realizado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente sin perjuicio de las competencias que a este respecto ostente el Departamento de Hacienda y Finanzas.

2. El control financiero de la Sociedad se llevará a cabo por el Departamento de Hacienda y Finanzas.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ANEXO

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD «VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SOCIEDAD ANÓNIMA» «EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.» Sociedad Pública Vasca de Suelo y Vivienda

TÍTULO I

De la constitución, naturaleza, denominación, objeto, domicilio y duración de la Sociedad

Artículo 1. *Constitución, naturaleza, denominación y régimen jurídico.*

1. Con la denominación de «Vivienda y Suelo de Euskadi, Sociedad Anónima» «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.», se constituye una Sociedad Pública de forma Anónima, perteneciente a la categoría de las Sociedades Mercantiles, en la que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta, en el momento de la constitución, la condición de socio único.

2. La Sociedad mencionada se regirá por el Decreto Legislativo 1/88, de 17 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes sobre Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, por los presentes Estatutos, por la vigente Ley de Sociedades Anónimas y demás preceptos legales ordenadores del Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas.

Artículo 2. *Objeto Social.*

1. La Sociedad tendrá por objeto:

I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de Protección Oficial, sin perjuicio de lo que previene el apartado c) de este artículo. Dicha actividad comprenderá:

a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma, facilitando a los organismos competentes, y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.

c) Proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.

II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.

III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.

IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, Inmuebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

2. Para la realización del objeto social la Sociedad podrá participar, previa autorización del Gobierno y en las condiciones que se determinen en cada caso, en otras empresas nacionales o extranjeras que tengan por objeto programas de construcción de viviendas, o, en su caso, de signo equivalente.

3. La ejecución de las obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda la Sociedad ejecutarlas directamente y respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.

Artículo 3. *Domicilio social.*

1. El domicilio social se fija en Donostia-San Sebastián, plaza Lasala n 2-1.º.

2. El Consejo de Administración podrá trasladar el domicilio social dentro del término municipal de Donostia-San Sebastián. La Junta General podrá trasladar el domicilio social fuera de Donostia-San Sebastián.

3. El Consejo de Administración podrá abrir, trasladar, modificar o suprimir todo tipo de oficinas, centros de trabajo, instalaciones, depósitos, sucursales, agencias o representaciones de la Sociedad en cualquier lugar, así como regular sus competencias, cometido y funcionamiento.

Artículo 4. *Duración y comienzo de las operaciones.*

La duración de la Sociedad será indefinida y dará comienzo a sus operaciones una vez inscrita en el Registro Mercantil.

TÍTULO II

Del Capital Social y de las Acciones

CAPÍTULO I

El Capital

Artículo 5. *El Capital Social.*

1. El capital social se fija en treinta y seis millones novecientos dos mil ciento treinta y seis euros con ochenta céntimos (36.902.136,80), representado por 12.280 acciones nominativas, de 3.005,06 euros nominales cada una de clase única, numeradas correlativamente del 1 al 12280, ambos inclusive, materializadas en títulos totalmente suscritos y totalmente desembolsadas. Las acciones vendrán dispuestas en libros talonarios.

2. Podrán constituir aportaciones al capital social las Diputaciones Forales de los Territorios Históricos de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi y las Cajas de Ahorro y Cooperativas de Crédito del mismo ámbito, así como las entidades de crédito a través de las que las Cajas de Ahorro del citado ámbito desarrollen en exclusiva de forma indirecta su objeto propio como entidad de crédito.

3. La participación, en la Sociedad Anónima que se funda, constituida por la suma de las aportaciones de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, Diputaciones Forales y Ayuntamientos, no será nunca inferior al sesenta y siete por ciento de su capital.

4. La participación, en la Sociedad Anónima que se funda, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi no podrá ser inferior al cincuenta y uno por ciento de su capital.

5. Las aportaciones sociales podrán hacerse en dinero o en cualquier clase de bienes y derechos de carácter patrimonial valorables en dinero.

CAPÍTULO II

Las Acciones

Sección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 6. *Las Acciones.*

1. Las acciones serán nominativas, y su importe será de quinientas mil (500.000) pesetas.

2. La titularidad de una o más acciones confiere la cualidad de socio, y atribuye a éste los derechos y obligaciones previstos en la Ley y en los presentes Estatutos.

3. Los títulos de las acciones contendrán los requisitos que determine la Ley de Sociedades Anónimas vigente, y llevarán impresa la firma de dos miembros del Consejo de Administración.

4. Los titulares de las acciones, sus transferencias sucesivas y todos los derechos reales, cargas o gravámenes que sobre ellas pudieran recaer se anotarán en un libro registro, bajo la custodia del Secretario del Consejo de Administración.

5. La Sociedad no reconocerá cualidad de socio más que a las personas jurídicas que aparecieren como titulares de las acciones en el Iibro-registro al que se refiere el apartado anterior.

6. En los supuestos de cotitularidad, prenda y usufructo de las acciones se aplicará lo dispuesto por la legislación vigente en materia de Sociedades Anónimas.

Sección Segunda. Transmisibilidad de Acciones

Artículo 7. *Restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones por actos «inter vivos».*

1. Todo accionista que por actos «inter vivos» proyecte transmitir una o más acciones a personas no partícipes de la Sociedad, deberá comunicar por escrito su propósito al Consejo de Administración.

2. En la comunicación, el socio deberá consignar las circunstancias esenciales de la operación proyectada, y como mínimo las siguientes:

a) Clase de negocio jurídico proyectado.
b) Número de acciones que van a ser transmitidas.
c) Precio por el que va a efectuarse la operación, en su caso, y condiciones de su pago.
d) Persona o personas a las que van a transmitirse las acciones.

3. El Consejo de Administración pondrá en conocimiento de los demás socios, por escrito, la comunicación recibida.

En el plazo de un mes a contar de la recepción de la carta a ellos dirigida, los socios podrán hacer uso de su derecho de opción preferente de adquisición de las acciones cuya transmisión se intenta, mediante comunicación dirigida al Consejo de Administración, expresando además su conformidad o reparos al precio y demás condiciones de la operación.

4. Si el número de acciones solicitadas por los accionistas al amparo de lo prevenido en el apartado anterior excediere del de las disponibles, se distribuirán éstas entre los peticionarios a prorrata de las acciones de que fueran anteriormente titulares.

Si en aplicación de la regla de proporcionalidad resultase que alguna acción o acciones hubieran de ser adquiridas proindiviso, quedarán éstas excluidas de dicha regla para ser adjudicadas entre los solicitantes por sorteo, que se efectuará ante el Consejo de Administración.

5. Si no hubiera ningún accionista interesado en la adquisición, la junta General, reunida en sesión extraordinaria, podrá acordar la adquisición de las acciones no solicitadas por los socios, con cargo a los beneficios y reservas libres, dentro del mes siguiente al plazo establecido en el número tres de este artículo.

6. El Consejo de Administración pondrá en conocimiento de los accionistas interesados en la adquisición preferente de las acciones el número de las que definitivamente les han correspondido.

7. Si alguno de los accionistas o la Junta General en su caso estuvieran disconformes con el precio señalado para la transmisión en la comunicación del que proyecta aquélla, se procederá a la valoración de las acciones, que será efectuada por el Consejo de Administración conforme a la situación económica de la Sociedad, según datos obtenidos del inventario-balance de situación y demás documentación contable.

8. En el caso de adquisición de las acciones por los demás socios o por la Junta General, bastará con que aquéllos o ésta pongan a disposición del enajenante el precio que resulte de la comunicación de la enajenación, o de los cálculos a que se refiere el apartado anterior, dentro del mes siguiente a los plazos establecidos respectivamente para los socios y la Junta General en los apartados tres y cinco de este artículo, para que se entienda perfeccionado el ejercicio del mencionado derecho, y efectuada la transmisión de las acciones a los socios o a la Sociedad.

9. Si transcurrido el plazo a que se refiere el número ocho de este articulo, algún accionista interesado en el ejercicio de la adquisición preferente no hubiera puesto a disposición del transmitente la parte de precio que correspondiera por las acciones a las que anteriormente optó, el Consejo de Administración, por delegación permanente de la Junta General, gozará de un plazo excepcional de cinco días naturales, a contar de la expiración del plazo a qué se refiere este apartado, para sustituirse al socio que no baya pagado, y adquirir así las acciones que éste anteriormente solicitó, con cargo a los beneficios y reservas libres, amortizando acto seguido las acciones adquiridas.

El accionista que no hubiera puesto a disposición del transmitente en tiempo oportuno el importe de las acciones a cuya adquisición se comprometió, dando lugar al ejercicio por el Consejo de Administración del derecho otorgado en el párrafo anterior, será responsable frente a la sociedad por el importe inicialmente a su cargo, más sus intereses calculados al tipo básico de redescuento del Banco de España en la fecha de vencimiento del plazo para el ejercicio del derecho de adquisición preferente, más los perjuicios causados a la Sociedad. Todas estas cantidades podrán ser recuperadas por la Sociedad, haciende uso de los procedimientos establecidos en el artículo 45 de la Ley de Sociedades Anónimas, y en

todo caso, y mientras la Sociedad no se haya resarcido totalmente de los mencionados importes, quedará en suspenso el ejercicio de los derechos de socio por parte del deudor.

10. Si transcurrieren los plazos señalados en los números tres y cinco de este articulo sin que ni los accionistas ni la Junta General hayan ejercitado su derecho de adquisición preferente, o el plazo excepcional señalado en el número 9 de este artículo, sin que lo haya hecho el Consejo de Administración, o bien si consta la conformidad fehaciente de todos y cada uno de los demás accionistas y del Consejo de Administración para proceder a la operación proyectada, incluso antes del transcurso del plazo a que se refiere este apartado, el transmitente podrá enajenar libremente las acciones de cualquiera de las formas previstas en este artículo.

La enajenación deberá formalizarse mediante escritura pública, en las mismas condiciones expresadas en la comunicación a que se refiere el número 1 de este artículo, y la escritura deberá ser notificada fehacientemente al Consejo de Administración en el plazo máximo de ocho días, a contar de su otorgamiento.

11. Si del contenido de la escritura de enajenación de las acciones, o de investigaciones posteriores realizadas por la Sociedad, resultare que las acciones transmitidas lo han sido en precio o condiciones diferentes a las establecidas en la comunicación a que se refiere el apartado 1 de este artículo, la Sociedad y los socios gozarán de un derecho de retracto convencional sobre las acciones así transmitidas, que deberá ejercitarse por los socios o por los órganos sociales con arreglo a las modalidades establecidas en los números 3 a 9 inclusive de este artículo.

El plazo para el ejercicio de este derecho comenzará a contar desde la recepción por el Consejo de Administración de la copia autorizada de la escritura de enajenación, o desde el descubrimiento de la irregularidad cometida, según los casos.

12. Si el socio que desea enajenar sus acciones no estuviere conforme con la determinación del precio realizada por el Consejo de Administración, de acuerdo con el número 7 de este artículo, no podrá rechazar el pago y la subsiguiente transmisión de las acciones, pero conservará derecho a reclamar contra esta determinación, con arreglo al procedimiento establecido en el artículo cuarenta de estos Estatutos.

Cuando a consecuencia de la reclamación prevenida en este apartado, se hubiera fijado para las acciones adquiridas en ejercicio del derecho de adquisición preferente un precio superior al que en su momento fue puesto a disposición del transmitente, éste tendrá derecho a percibir, de quien ejercitó el derecho, el complemento de precio, con los intereses básicos de redescuento del Banco de España, a contar de la fecha del ejercicio del derecho de adquisición preferente.

En ningún caso se resolverá por esta causa la transmisión ya efectuada.

Artículo 8. *Derecho de suscripción preferente.*

1. En toda ampliación de capital que se acuerde, los accionistas que lo sean en el momento de adoptarse la decisión gozarán de un derecho de suscripción preferente de las acciones, que podrán ejercitar durante un plazo de un mes, a contar de la fecha de resolución de la Junta General autorizando la ampliación y la emisión de nuevas acciones, desembolsando en el acto de ejercitar su derecho el precio nominal de los títulos que deseen adquirir, y aplicándose, en su caso, el prorrateo establecido en el artículo 7.4 de estos estatutos.

2. Las acciones no suscritas con preferencia por los accionistas serán ofrecidas a otros posibles adquirentes por el plazo que determine el Consejo de Administración.

3. El Consejo de Administración, por delegación permanente de la Junta General, podrá ejercitar frente a cualquier suscriptor no socio anteriormente, un derecho de retracto, adquiriendo las acciones en el plazo de quince días naturales a contar de la notificación por escrito de la suscripción efectuada, con cargo a los beneficios y reservas libres.

Artículo 9. *Efectos de las transmisiones irregulares.*

1. Sin perjuicio del ejercicio de los derechos de suscripción o adquisición preferente establecidos a favor de los socios, de la Junta General o del Consejo de Administración para estos supuestos, toda suscripción o transmisión efectuada con infracción de las reglas

mencionadas en los dos artículos anteriores, carecerá de efectos frente a la Sociedad Anónima.

2. El ejercicio de los derechos de socio inherentes a las acciones irregularmente suscritas o transmitidas, quedará en suspenso desde la fecha en que por el transmitente, suscriptor o beneficiario se haya omitido alguno de los requisitos exigidos en los artículos anteriores. Si por ocultación de los interesados, y con desconocimiento de la suscripción, adquisición o transmisión irregular, la Sociedad hubiera atribuido a las acciones de que se trata algún beneficio, el transmitente, el suscriptor o el adquirente, serán solidariamente responsables de la restitución a la Sociedad de lo percibido, con los intereses básicos de redescuento del Banco de España a partir de la fecha de recepción por cualquiera de ellos de los beneficios mencionados.

Artículo 10. *Publicidad de las restricciones a la libre transmisión.*

Las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones contenidas en el presente título de estos Estatutos constarán estampilladas o impresas en todos y cada uno de los títulos representativos de las acciones de la Sociedad.

TÍTULO III

Del régimen de gobierno y administración de la Sociedad: Órganos de la misma

Artículo 11. *Órganos Sociales.*

1. El gobierno y administración de la Sociedad está a cargo de los siguientes órganos:

a) La Junta General de Accionistas.
b) El Consejo de Administración.
c) La Dirección General.

2. No podrán ocupar ni ejercer cargo alguno en la administración, representación, asesoramiento o dirección de la Sociedad las personas incursas en incompatibilidad legal, conforme a las disposiciones legales en vigor.

Sección Primera. De la Junta General de Accionistas

Artículo 12. *Naturaleza y obligatoriedad de sus acuerdos.*

La Junta General de Accionistas, convocada y constituida de acuerdo con la Ley, es el órgano soberano de la Sociedad. Sus decisiones, válidamente adoptadas, obligan a todos los accionistas, incluso a los ausentes, disidentes o suspensos.

Artículo 13. *Convocatoria, quórum y nombramiento de cargos.*

1. Las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas de acuerdo con lo previsto en la Ley.

2. Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria quede válidamente constituida será precisa en primera convocatoria la concurrencia, por si o representados, de los accionistas que representen al menos dos tercios del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria bastará la mayoría del capital social.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes.

Se estará a lo dispuesto en la Ley o en los Estatutos, en los supuestos en que se señala en aquélla o en éstos mayoría superior de capital o de accionistas para determinados acuerdos.

Serán Presidente y Secretario de las Juntas quienes sean designados para ello por la misma Junta en cada reunión de la misma. En defecto del Presidente ocupará su puesto el accionista que elijan los socios asistentes a la reunión; el Secretario podrá ser sustituido por la persona que designe el Consejo de Administración.

Artículo 14. *Clases de Juntas.*

1. Las Juntas Generales pueden ser Ordinarias y Extraordinarias.

2. La Junta General Ordinaria se reunirá dentro de los primeros seis meses de cada ejercicio, para conocer y resolver acerca de la gestión social en el ejercicio anterior y aprobar, en su caso, las cuentas y balances correspondientes al mismo y decidir sobre la aplicación de beneficios.

3. Todas las demás reuniones de la Junta General tendrán el carácter de Extraordinarias.

Artículo 15. *Convocatoria.*

La convocatoria para la celebración de la Junta General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, se realizará por el Consejo de Administración.

La Junta General Extraordinaria se reunirá por acuerdo del Consejo de Administración, que deberá necesariamente convocarla cuando se reúnan los requisitos del artículo 100 de la Ley de Sociedades Anónimas, expresando en la solicitud a que se refiere el citado artículo los asuntos a tratar. La Junta tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes al de la solicitud citada, incluyéndose en el orden del día los asuntos objeto de aquélla.

Artículo 16. *Asistencia a las Juntas Generales.*

1. Podrán asistir a las Juntas Generales, con voz y voto, cuantos accionistas figuren como tales en el libro registro de acciones con una antelación mínima de cinco días a la fecha de comienzo de la reunión.

2. Los miembros del Consejo de Administración que no sean socios podrán asistir a las Juntas Generales, con voz pero sin votó. Igual derecho tendrá, en su caso, el Director General.

3. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la presencia en ella de personas que no sean socios, con voz pero sin voto; la Junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

Si las citadas personas fueran llamadas para informar en relación con un punto concreto del orden del día, su presencia en la reunión se limitará a la discusión del mismo.

4. Al solo efecto de realizar tareas auxiliares de registro o grabación de lo tratado, el Presidente de la Junta podrá autorizar la colaboración de otras personas, y la permanencia de las mismas en el recinto en que se esté realizando la Junta General.

Artículo 17. *Junta Universal.*

Sin necesidad de convocatoria expresa, la Junta General quedará válidamente convocada y constituida para tratar de cualquier asunto, cuando, presente todo el capital desembolsado, los asistentes acuerden por unanimidad la celebración de la Junta.

Artículo 18. *Representación en la Junta.*

1. Todo accionista con derecho a asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en ella por otro accionista.

2. La representación deberá acreditarse por escrito para cada Junta, pudiendo el Presidente de la misma establecer, con carácter general, cuantos requisitos, garantías o formalidades estime oportunos en relación con este apoderamiento.

3. Para que un accionista pueda intervenir en representación de otro, a los efectos de acordar la celebración de Junta Universal prevista en el artículo diecisiete de estos Estatutos, será necesario que el apoderamiento le faculte expresamente para ello.

Artículo 19. *Atribuciones de la Junta General de Accionistas.*

Son atribuciones de la Junta General, todas las que le confiere la Ley de Sociedades Anónimas y, en general, todas las que sean precisas para el desarrollo de la actividad social, sin perjuicio de los requisitos exigidos en las disposiciones legales a las entidades públicas, y específicamente:

1. Nombrar al Presidente y Vicepresidente de la Sociedad, y a los Vocales del Consejo de Administración.
2. Nombrar y separar, en su caso, al Director General de la Sociedad.
3. Modificar los Estatutos.
4. Aumentar o disminuir el capital y realizar operaciones de crédito.
5. Aprobar el Inventario, Balance y cuentas anuales.
6. Acordar lo pertinente sobre la aplicación de beneficios.
7. Designar Censores de Cuentas entre los miembros de la Junta General.
8. Contratar Auditorías externas.
9. Aprobar los Planes Generales de Actuación y de Inversiones, así como sus presupuestos.
10. Las demás que la Ley de Sociedades Anónimas atribuye a la Junta General.

Sección Segunda. Del Consejo de Administración

Artículo 20. *Naturaleza.*

El Consejo de Administración es el órgano gestor y representativo de la Sociedad, en la más amplia medida, en juicio y fuera de él, sin otras limitaciones que las derivadas de los acuerdos válidos adoptados por la Junta General, y las facultades atribuidas expresamente a la misma Junta por la Ley o por los Estatutos.

Artículo 21. *Composición y nombramiento.*

El Consejo de Administración estará formado por su Presidente, el Vicepresidente, y un número de Vocales que será de seis como mínimo y de diez como máximo. Todos y en su respectiva cualidad, serán designados por la Junta General, con el voto favorable de la mayoría absoluta del capital social, estándose, en su caso, a lo prevenido en el artículo 137 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El cargo de Secretario será provisto por el Consejo de Administración, sin que sea precisa la condición de Consejero para tal cargo.

No será precisa la condición de accionista para ser miembro del Consejo.

Artículo 22. *Duración y renovación parcial.*

1. El cargo de Consejero tiene una duración máxima de cuatro años, a contar de su designación. Los Consejeros podrán ser reelegidos indefinidamente.
2. Si durante el plazo de gestión del Consejo se produjeran vacantes, la Junta General proveerá a su sustitución, con los mismos requisitos que para su nombramiento. El mandato de los administradores así nombrados se entenderá reducido al tiempo que hubiera correspondido a los sustituidos.
3. En cualquier momento, la Junta General podrá ampliar el número de componentes del Consejo de Administración, nombrar sus titulares, y determinar como se procederá a la renovación de los que sean designados.
4. La disminución en el número de componentes del Consejo de Administración sólo podrá ser acordada por la Junta General con motivo de vacante o de finalización del plazo para el que fue nombrado el Consejero cuya plaza se amortiza.

Artículo 23. *Reuniones del Consejo de Administración.*

1. El Consejo de Administración se reunirá, generalmente, en el domicilio social, previa convocatoria del Presidente, por propia iniciativa de éste, o a petición, formulada por escrito, de un tercio de los Consejeros, o del Director General dentro de los quince días naturales siguientes al ejercicio de esta petición, debiendo incluirse, en este caso, en el orden del día los asuntos objeto de aquélla.
2. La convocatoria, salvo razones de urgencia, se hará con cuarenta y ocho horas de antelación y acompañando a la misma el orden del día de los asuntos que han de ser tratados.

El Consejo de Administración se entenderá convocado y constituido para tratar de cualquier asunto siempre que, presentes todos sus miembros, acuerden por unanimidad la celebración del Consejo.

No podrá ningún administrador intervenir en representación de otro para tomar el acuerdo a que se refiere el apartado anterior, salvo que el apoderamiento de que habla el artículo veinticuatro facultare expresamente al representante para ello.

4. Salvo lo previsto en el número anterior, el Consejo de Administración sólo podrá deliberar sobre las cuestiones reflejadas en el correspondiente orden del día previamente enviado.

Artículo 24. *Asistencia al Consejo.*

1. Podrán asistir a las reuniones del Consejo, con voz y voto, todos los que ostenten la condición de Consejeros en ese momento.

2. Para que el Consejo de Administración quede válidamente constituido, será precisa la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de sus miembros salvo lo previsto en el artículo 23.3 de estos Estatutos.

3. Todo Consejero podrá asumir la representación de uno sólo de los demás Consejeros, ausente o imposibilitado mediante apoderamiento por escrito para cada reunión.

Para que el representante pueda acordar válidamente la reunión extraordinaria del Consejo de Administración prevista en el número tres del artículo veintitrés de estos Estatutos, será preciso que el apoderamiento se extienda de forma expresa a esa facultad.

4. El Consejo de Administración podrá establecer con carácter general, las garantías, formalidades o requisitos que estime oportunos en relación con los documentos que acrediten el apoderamiento efectuado por un administrador a otro para intervenir en las reuniones del Consejo.

5. El Director General, en el supuesto de no ser administrador, podrá asistir, por invitación del Presidente del Consejo, a las reuniones del mismo, con voz y sin voto.

Tendrá derecho a la citada asistencia cuando se traten asuntos incluidos en su petición de reunión del Consejo.

El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la presencia, en las reuniones del mismo, de las personas a que se refieren los números tres y cuatro del artículo dieciséis de estos Estatutos, a los fines previstos en el mismo.

Artículo 25. *Deliberaciones del Consejo.*

1. El Presidente del Consejo, sustituido en caso de ausencia o imposibilidad por el Vicepresidente, o en su defecto por el Consejero de mayor edad, examina y califica los apoderamientos de representación, establece la lista de asistentes a la reunión, ordena y dirige los debates, concede o retira la palabra a los reunidos con derecho a ella, y dispone y preside las votaciones.

2. Las decisiones del Consejo se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes, salvo que se exija otra diferente por la Ley o estos Estatutos.

3. En caso de empate en el escrutinio, el Presidente del Consejo dispone de voto de calidad.

4. De las sesiones se levantará acta que, una vez aprobada por el Consejo, tendrá, desde entonces, fuerza ejecutiva. Las actas de cada reunión del Consejo estarán al cuidado del Secretario, auxiliado, en su caso, por el personal y medios que disponga el Presidente.

En caso de ausencia o imposibilidad del Secretario, será sustituido por el Consejero de menor edad.

Artículo 26. *Atribuciones del Consejo de Administración.*

El Consejo de Administración estará investido de los más amplios poderes y facultades para la dirección, gestión y administración de los intereses de la Sociedad, correspondiéndole todas las atribuciones que no se hallen expresamente reservadas a la Junta General.

1. Con mero carácter enunciativo y sin que ello implique una restricción del carácter general de sus facultades, tendrá las siguientes:

a) Las que los presentes Estatutos le otorguen expresamente.

b) La ejecución de los acuerdos de las Juntas Generales.

c) La representación plena de la Sociedad en la celebración de toda clase de actos, contratos, convenios y negociaciones.

d) La representación de la Sociedad en juicio y fuera de él, ejercitando cuantas acciones le competan o desistiendo de ellas en cualquier instancia.

e) El nombramiento, contratación y separación del personal de todas clases de la Sociedad, excepto el Director General, y la fijación de sus derechos y obligaciones, así como de las remuneraciones que por cualquier causa hubieran de abonarse al mismo, dentro de la plantilla y criterios de selección y retribución señalados por la Junta General.

f) La organización, dirección e inspección de la marcha de la Sociedad y el proponer a la Junta General el reglamento de régimen interior, si las actividades de la empresa llegaran a requerirlo.

g) La celebración de los actos y los contratos que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto social, y la ejecución de toda clase de negocios y operaciones propias del tráfico jurídico, y relacionados con el objeto de la Sociedad.

h) La concertación de operaciones de crédito y préstamo que puedan convenir a la Sociedad, así como la prestación de avales y fianzas.

i) La elaboración de los presupuestos y programas de la Sociedad sin perjuicio de las autorizaciones y fiscalizaciones que puedan corresponder.

j) La presentación anual a la Junta General Ordinaria de las cuentas, balances, memoria explicativa de la gestión durante el ejercicio social, y cuantos otros documentos sean exigidos por la normativa aplicable.

k) La convocatoria de las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, que será realizada por el Presidente.

l) La adopción de los acuerdos que juzgue convenientes sobre el ejercicio de los derechos o acciones que a la Sociedad correspondan ante todo tipo de oficinas públicas o privadas, estatales, de Entes autonómicos, Administraciones territoriales o instituciones, Organismos, Juzgados y Tribunales Ordinarios y Especiales, incluso el Tribunal Supremo y el Tribunal Constitucional, así como respecto a la interposición de reclamaciones o recursos ordinarios y extraordinarios, y el otorgamiento de poderes generales o especiales para pleitos en favor de Letrados y Procuradores, en la forma que estime conveniente, y con las más amplias facultades contenidas en las Leyes Procesales, incluso las de ratificación en querellas, absolución de posiciones, y desistimiento de recursos, incluso el de casación.

m) La transacción y compromiso de los asuntos de la Sociedad en arbitraje de derecho privado bajo cualquiera de las modalidades establecidas.

n) La disposición de los fondos y bienes sociales, su reclamación, percepción y cobro de donde proceda y convenga a los intereses sociales, constitución y cancelación de depósitos, establecimiento, movilización y cierre de cuentas corrientes bancarias, de crédito o de cualquier otra índole, retirada de metálico o valores en general, realización de toda clase de operaciones bancarias con entidades españolas o extranjeras incluso la Banca Oficial, disposición de los fondos de la Sociedad, libramiento, endoso, aval, aceptación, negociación, protesto y pago de letras de cambio y efectos de comercio y realización, en suma, de todas las operaciones propias del tráfico bancario y mercantil, sin limitación alguna.

o) La concesión de poderes a personas determinadas, tan amplios como estime conveniente para la misión que tengan que cumplir y para la mejor defensa de los intereses sociales, dentro de los límites establecidos por la Ley y los presentes Estatutos.

2. La precedente relación es meramente enunciativa y no limita, en manera alguna, las amplias facultades de que goza el Consejo de Administración para gobernar, dirigir y administrar los negocios e intereses de la Sociedad en cuanto no esté especialmente reservado a la competencia de la Junta General de Accionistas.

3. El Consejo de Administración podrá delegar en el Director General de la Sociedad o en uno de los Consejeros todas las facultades que le son atribuidas en los presentes Estatutos, salvo las expresamente indelegables por Ley.

4. El Presidente del Consejo, además de las facultades que le corresponden como Consejero, y las que le están atribuidas por la Ley o por estos Estatutos, llevará a cabo la ejecución de los acuerdos del Consejo de Administración y de los demás órganos

administrativos colegiados, y representará a la Sociedad en la celebración de cuantos actos y contratos deriven de los acuerdos adoptados en Junta General y en Consejo de Administración.

Igualmente, representará a la Sociedad en cuantos litigios, expedientes, cuestiones administrativas, gubernativas, judiciales y extrajudiciales se presenten, tanto como demandante o demandado ó con cualquier otro carácter.

Podrá el Presidente delegar todas o parte de sus atribuciones en algún otro Consejero o en el Director General.

Artículo 27. *Retribución de los miembros del Consejo.*

La retribución de los miembros del Consejo podrá ser determinada en su caso por la Junta General para cada ejercicio.

Sección tercera. Del Director General

Artículo 28. *Naturaleza.*

El Director General será nombrado y cesado por la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración.

Artículo 29. *Competencia.*

1. Las facultades del Director General serán las que en forma expresa le sean atribuidas válidamente por el Consejo de Administración, quien podrá, en cualquier momento, revocarlas o modificarlas, y, en cualquier caso, las siguientes:

a) Estudiar y proponer las ampliaciones, reformas e innovaciones que considere convenientes y necesarias en los servicios e instalaciones, así como las obras de conservación, entretenimiento, reposición, y la adquisición de material e instrumentos de toda clase necesarios o convenientes para la mejor prestación del servicio.

b) Practicar aquellas actividades de gestión, estudio e iniciativa de propuestas encaminadas a conseguir una normal y correcta explotación de la empresa en su aspecto económico.

c) Preparar, recoger y ordenar todos los asuntos y documentos que hayan de ser sometidos a estudio, conocimiento, despacho y aprobación por el Consejo y el Presidente.

d) Preparar, tramitar y cuidar de la ejecución de los acuerdos y resoluciones adoptados por el Consejo, bajo la superior dirección del Presidente.

e) Elevar al Consejo, al término de cada ejercicio, la Memoria comprensiva del desarrollo de su gestión y redactar la que el Consejo ha de elevar a la Junta General.

f) Autorizar con su firma la correspondencia y documentos que necesiten tal requisito.

2. El Consejo de Administración podrá delegar en el Director General facultades de su competencia en los términos que se establezcan en la delegación.

La delegación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Mercantil.

3. En ningún caso podrán ser objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

Artículo 30. *Duración.*

1. La duración del mandato del Director General será indefinida, estando aquél sujeto a revocación del nombramiento por la Junta General.

2. Los acuerdos de la Junta General a que se refieren este artículo y los dos precedentes serán tomados con la mayoría prevista en el artículo 28.5 de estos Estatutos.

TÍTULO IV

Del régimen económico de la Sociedad

Artículo 31. *Duración del ejercicio.*

El ejercicio social se inicia el día uno de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio dará comienzo en la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la constitución de la Sociedad.

Artículo 32. *Documentos económicos y contables.*

1. El Consejo de Administración se responsabilizará de la llevanza y formulación de cuantos libros, registros, programas y documentos económicos, presupuestarios y contables se establezcan con carácter obligatorio en la Ley, o señale la Junta General.
2. Con independencia de lo prevenido en el apartado anterior, los accionistas que por su condición específica subjetiva estén obligados a cumplimentar una determinada documentación administrativa deberán llenar ese requisito.

Artículo 33. *Censura de cuentas.*

El examen y la censura de cuentas será efectuado para cada ejercicio conforme a lo establecido en la legislación vigente de Sociedades Anónimas.

Artículo 34.–Distribución *de beneficios.*

En el supuesto de existir beneficios líquidos de la Sociedad, después de atender a las cargas y gastos sociales, y a las reservas legales y voluntarias, su importe será destinado a los fines que acuerde la Junta General.

TÍTULO V

De la disolución y liquidación de la sociedad

Artículo 35. *Causas.*

1. La Sociedad se disolverá por las causas establecidas en el artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 36. *Liquidadores.*

1. Si por cualquier causa hubieran de ser nombrados liquidadores, asumirán estas funciones, salvo que la Junta General dispusiere otra cosa, los componentes del Consejo de Administración.
2. Si el número de miembros del Consejo fuere par en el momento señalado en el número anterior, el Administrador de menor edad no asumirá funciones de liquidador.

Artículo 37. *Procedimiento.*

En todo lo no previsto expresamente en estos Estatutos, regirá, para la disolución y liquidación de la Sociedad, lo establecido en la Ley.

TÍTULO VI

Sumisión a los Estatutos y conflictos

Artículo 38. *Sumisión a los Estatutos.*

La suscripción de una sola acción implica la sumisión total del accionista a las prevenciones de los presentes Estatutos, y a los acuerdos y decisiones que válidamente adopten los órganos de la Sociedad, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación del accionista.

Artículo 39. *Cláusula de arbitraje.*

1. Toda diferencia que surja entre uno o varios accionistas y la Sociedad o cualquiera de sus órganos en cuanto a la interpretación, ejecución y puesta en práctica de los presentes Estatutos, o derivada de acuerdos y decisiones de los órganos sociales, será sometida, salvo que tenga previsto en la Ley un trámite específico, a arbitraje de equidad a cargo del Presidente de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Guipúzcoa, obligándose todos los accionistas a realizar los trámites precisos para la formalización del compromiso y la emisión del laudo, con expresa renuncia al ejercicio de la acción ante los Tribunales.

2. Cuando por la Junta General se procediera al traslado del domicilio social, conforme a lo que se establece en el párrafo dos del artículo tercero de estos Estatutos, el arbitraje de equidad corresponderá al Presidente de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación del Territorio Histórico o provincia correspondiente.

§ 31

Decreto 137/2007, de 11 de septiembre, por el que se establece y regula el marco legal de actuación en la ejecución por parte de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» de la gestión para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial (viviendas sociales) y destino a alquiler, viviendas de realojo en sus distintas modalidades de acceso y alojamientos dotacionales

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 187, de 27 de septiembre de 2007
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2007-90254

En virtud del Decreto 373/2005, de 15 de noviembre, se procedió a la aprobación de la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en cuyo artículo 4 se prevé la adscripción al mencionado Departamento y con el carácter de administración institucional, de la sociedad pública «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./ Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)».

Los Estatutos de esta Sociedad Pública, aprobados a través del Decreto 258/1989, de 21 de noviembre, con las modificaciones introducidas por los Decretos 29/1990, de 6 de febrero, y 175/1992, de 23 de junio, también del Gobierno Vasco, además de reseñar la naturaleza instrumental de la misma para con la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi en la que se encuadra por medio del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, establecen con claridad su objeto social directamente vinculado al cumplimiento de las políticas del Gobierno Vasco en cuanto a la promoción, fomento y ejecución de la vivienda protegida en general, y de la de régimen especial (vivienda social) en particular.

Por otra parte, el mencionado Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, a través de su Viceconsejería de Vivienda, desarrolla anualmente un amplio programa de promoción, construcción y puesta a disposición de viviendas sociales en régimen de alquiler, así como de viviendas de realojo en sus diversas modalidades de acceso, a las que habrán de añadirse los alojamientos dotacionales previstos en la reciente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, lo que hace precisa la participación en gestión, de la sociedad pública «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.» (Visesa) en cuanto medio instrumental propio del citado Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y sujeto, por ello, a sus instrucciones y directrices en una relación mediática y consustancial con la propia naturaleza institucional y dependiente (adscrita) de esta sociedad.

El presente Decreto atiende, precisamente, al establecimiento del marco legal de obligada referencia en el que han de desenvolverse las mencionadas relaciones de sujeción,

claramente diferenciadas de las propias de la contratación pública, en aras a la puesta en el mercado de la vivienda social en alquiler, así como a la producción de las viviendas de realojo y alojamientos dotacionales que corresponden al Gobierno Vasco, con toda la calidad, eficiencia y eficacia posibles en beneficio de la sociedad en su conjunto y del acceso a la vivienda de los menos favorecidos en particular.

Las actividades a desempeñar por la sociedad «Visesa» constituyen, igualmente, uno de los aspectos más relevantes de esta disposición, concentrándose en todo lo concerniente a la preparación de los expedientes que, caso por caso, le sean encomendados, la licitación de los proyectos y de las obras, el seguimiento, inspección y revisión de las mismas, la obtención de la calificación protectora correspondiente y en general, todas aquellas actuaciones que resulten necesarias cara al buen término del programa de vivienda correspondiente. La titularidad, no obstante, tanto en lo que respecta a la promoción misma como a la totalidad de las competencias y potestades públicas correspondientes, se mantiene, naturalmente, en poder del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, lo que alcanza también a la titularidad de los inmuebles y derechos que le asisten. Asimismo, en todas las relaciones de colaboración que «Visesa» haya de requerir de terceros para el correcto desenvolvimiento de la actividad objeto del marco legal que constituye este Decreto, habrán de atenerse escrupulosamente a la normativa aplicable en materia de contratos de las administraciones públicas.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 11 de septiembre de 2007,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto el establecimiento y regulación del régimen jurídico que habrá de regir la actividad de la sociedad pública «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./ Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» en el cumplimiento de las actuaciones que le sean encomendadas por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, a través de sus órganos competentes, en ejecución de los programas anuales de promoción de viviendas sociales en régimen de alquiler, así como de las viviendas de realojo que se construyan en los diferentes modos de acceso legalmente previstos y los alojamientos dotacionales correspondientes al Gobierno Vasco.

Artículo 2. *Funciones a desarrollar por Visesa.*

1. En cuanto entidad instrumental dependiente del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, la sociedad pública «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» realizará cuantas gestiones, actividades y actuaciones resulten procedentes, con arreglo al presente Decreto, para la ejecución de los expedientes que le sean encomendados en cuanto a la ejecución de los programas de viviendas de protección pública (régimen especial) o viviendas sociales, con destino a alquiler, así como de las viviendas de realojo y los alojamientos dotacionales correspondientes al Gobierno Vasco.

2. A tal efecto, corresponderán a la mencionada sociedad pública las siguientes funciones:

a) La preparación de los expedientes de promoción y construcción de las viviendas sociales en régimen de alquiler, viviendas de realojo y alojamientos dotacionales.

b) La tramitación de los mismos ante todas las instancias ante las que haya de actuarse.

c) La elaboración y la contratación de los planes urbanísticos, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y proyectos edificatorios pertinentes.

d) La licitación y adjudicación de las obras, incluyendo los proyectos de urbanización, así como servicios, asistencias técnicas o suministros necesarios.

e) La tramitación y obtención de las calificaciones de vivienda de protección oficial.

f) El seguimiento de las obras, y demás actividades relacionadas con la promoción y construcción de las viviendas sociales, de las de realojo y de los alojamientos dotacionales,

objeto de la encomienda incluyendo la formulación de las actas de replanteo y cualesquiera otros actos jurídicos precisos.

g) El seguimiento, análisis, estudio y resolución de las incidencias que surjan durante la ejecución de las viviendas sociales.

h) La recepción de las obras y trabajos.

i) Las revisiones de precios que resulten procedentes.

j) Cualesquiera otras estén directamente relacionadas con la encomienda que se le atribuya.

3. Las funciones y actividades a desarrollar por «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./ Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» las realizará con estricto seguimiento de las directrices e instrucciones que le sean emanadas desde el órgano competente del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales que conserva, al efecto, la totalidad de sus competencias y potestades, así como la titularidad de los bienes y derechos sobre los que actúe la mencionada sociedad pública en la ejecución de los programas a que se refiere el presente Decreto.

Artículo 3. *Contenido general de las encomiendas.*

El modo y contenido básico de las encomiendas se articulará a través de un convenio general a partir del cual se realizarán los encargos específicos, y que atenderá, como mínimo, a las siguientes reglas y contenidos:

a) En los contratos que «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» efectúe con terceros como consecuencia de las encomiendas que se realicen de acuerdo al presente Decreto, deberá indicar que la mencionada sociedad actúa por cuenta del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en cumplimiento de las determinaciones del presente Decreto y disposiciones de desarrollo del mismo.

b) Cada encomienda constituirá un mandato del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco a favor de «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)», que se efectuará a través de encargos específicos.

c) Los proyectos constructivos, así como sus modificaciones, habrán de ser aprobados por el órgano competente del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sin perjuicio de la aprobación que corresponda a los órganos correspondientes de «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)».

d) La licitación, así como la adjudicación y ejecución de las obras se realizará por «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» con cumplimiento de las directivas comunitarias y legislación en materia de contratación pública, dando cuenta inmediata al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales de cuantas decisiones e incidencias surjan en su sustanciación.

e) En la recepción de las obras, se levantará acta en la que comparecerá también un representante del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, que realizará, en su caso, las observaciones pertinentes al objeto de la subsanación o corrección de los desperfectos o desviaciones en relación al proyecto adjudicado.

f) En el supuesto en que se produzcan incumplimientos graves tanto en la realización de las gestiones que correspondan a «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» como en las que correspondan a los terceros adjudicatarios, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, a través de sus órganos competentes, podrá proceder a la libre revocación de la encomienda correspondiente con la asunción directa de todas las funciones inherentes a la misma.

Artículo 4. *Procedimiento y contenido de las encomiendas específicas.*

1. Las actuaciones a desarrollar por la sociedad «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./ Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» con arreglo a este Decreto, exigirán el previo encargo o encomienda específica de la actuación por parte del órgano competente del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales que, en todo caso, se

formalizará por resolución expresa en la que se establecerán las condiciones y que contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Objeto de la encomienda con expresión de los cometidos específicos que se asignan a «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» y los que se reserva el Departamento de Vivienda y Asuntos sociales.

b) Régimen de proyección, construcción, conservación y, en su caso, explotación de las viviendas y locales.

c) Previsión del plazo de ejecución.

d) Previsión del coste de la encomienda.

e) Previsión de las anualidades presupuestarias para su financiación.

f) Las potestades que en cada caso ostente el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en relación con la dirección, inspección, control y recepción de las actuaciones objeto de la encomienda.

g) La fecha de entrada en vigor y plazos estimados para el cumplimiento del encargo.

2. Notificada la encomienda, la mencionada sociedad pública, en el plazo de quince días hábiles formulará ante el órgano encargante de la gestión, un concreto y detallado plan de trabajo acorde con el encargo y que incorporará, a su vez, el correspondiente presupuesto de la actuación.

3. Aprobado, en su caso, el citado plan de trabajo con la documentación complementaria al mismo, sus determinaciones serán vinculantes para «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» que iniciará su actividad en el plazo que se le establezca al efecto en la resolución aprobatoria.

Artículo 5. *Financiación.*

1. La financiación de la totalidad de los costes debidos a la concreta actuación encomendada correrá a cargo del órgano que realizara el encargo y se adecuará al plan financiero aprobado sin perjuicio de las variaciones que, en su caso, resultaren procedentes y que habrán de ser debidamente tramitadas y aprobadas en la forma legalmente establecida al efecto.

2. No obstante, «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» será la encargada del abono de la totalidad de los citados costes que le serán reintegrados por el órgano competente conforme al mencionado plan financiero en el que podrán incorporarse los gastos de financiación correspondientes.

Artículo 6. *Régimen de contratación.*

Todas las actividades que la sociedad «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» haya de contratar con terceros en cumplimiento de los encargos objeto de este Decreto habrá de realizarlas con estricto cumplimiento de las determinaciones propias de la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Disposición transitoria. *Promociones de vivienda en curso de ejecución.*

En las promociones de vivienda de protección oficial en régimen especial y destino a alquiler, así como de viviendas de realojo y alojamientos dotacionales que hubieren sido contratadas, adjudicadas o que se hallaren en curso de ejecución a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, el órgano competente del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá encomendar a la sociedad pública «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A./ Sociedad de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)» las actuaciones que resten hasta la finalización de las mismas.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

§ 32

Decreto 65/2011, de 29 de marzo, de autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la creación y adquisición de participaciones en la sociedad pública Alokabide, S.A

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 64, de 1 de abril de 2011
Última modificación: 18 de diciembre de 2014
Referencia: BOPV-p-2011-90255

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes sobre Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, son sociedades públicas las sociedades mercantiles en cuyo capital sea mayoritaria la participación de las entidades que integran el sector público de la Comunidad Autónoma, ya se rijan éstas por el derecho público o por el derecho privado. Para la determinación de dicha participación mayoritaria se tendrán en cuenta todas las participaciones de las entidades referidas.

Por su parte, de acuerdo con lo previsto en el apartado primero del artículo 20 de la citada norma, constituye un supuesto de creación de una sociedad pública la adquisición de la cualidad de sociedad pública por parte de una sociedad mercantil preexistente.

La sociedad Alokabide, S.A., participada en el 50 por ciento de su capital, desde su creación, por la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A» (Visesa) y, en el resto, por las Cajas de Ahorro Vascas y Caja Laboral, tiene jurídicamente naturaleza de entidad privada habiendo gestionado hasta la fecha los arrendamientos de una buena parte del parque público de viviendas, así como las pertenecientes a su propio patrimonio.

En este momento, constituye una de las prioridades de la acción pública en materia de vivienda el desarrollo de la vivienda pública en alquiler por lo que resulta imprescindible contar con un instrumento eficaz y especializado para su ejecución, definiendo con claridad el ámbito público de gestión que no conviene que quede encomendado a una sociedad de naturaleza privada.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda y del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión celebrada el día 29 de marzo de 2011,

DISPONGO:

Artículo 1. *Adquisición de participaciones y creación de la sociedad pública Alokabide, S.A.*

Se acuerda la adquisición por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi de las acciones que ostentan actualmente en la sociedad Alokabide, S.A., las entidades Bilbao Bizkaia Kutxa (BBK), Gipuzkoa Donostia Kutxa-Caja Gipuzkoa San

Sebastián (Kutxa), Caja de Ahorros de Vitoria y Álava-Araba Gasteizko Aurrezki Kutxa (Caja Vital Kutxa), Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito-Euskadiko Kutxa (CLP) y Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa).

El precio de la compraventa de acciones se fija en la suma total de 4.781.239,52 euros.

Igualmente, se acuerda la creación de una Sociedad Pública de carácter mercantil y forma Anónima, cuyo socio único en el momento de su constitución será la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y que tendrá la denominación de Alokabide, S.A.

Artículo 2. *Aprobación de estatutos sociales y disposiciones aplicables a la nueva sociedad.*

Se aprueban los estatutos de la sociedad según la redacción que consta en el anexo del presente Decreto.

Además de por sus estatutos sociales, la sociedad pública Alokabide, S.A., se regirá por las disposiciones aplicables a las Sociedades Públicas y lo dispuesto en la legislación sobre Sociedades de Capital, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Artículo 3. *Objeto social de la sociedad pública Alokabide, S.A.*

1. La Sociedad tendrá por objeto:

a) La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento relacionados con las viviendas promovidas.

c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado a).

d) Adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, precisos o convenientes para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.

f) La gestión de las viviendas en régimen de alquiler.

g) La sociedad pública Alokabide, S.A., tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes.

La totalidad del capital de la sociedad será de titularidad pública, y la sociedad realizará la parte esencial de su actividad con las entidades de las que es medio propio y servicio técnico.

Los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma y las demás entidades para las que la sociedad es medio propio y servicio técnico podrán encargar a la sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas.

La sociedad vendrá obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que ésta le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.

Las mencionadas encomiendas de gestión tienen naturaleza instrumental y no contractual, por lo que, a todos los efectos, tienen carácter interno, dependiente y subordinado. Serán de ejecución obligatoria para la sociedad, se retribuirán por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera por el órgano que señalen las normas orgánicas del Departamento de la Administración General de la Comunidad

Autónoma al que se encuentre adscrita la sociedad con la participación de las demás entidades para las que la sociedad tiene la condición de medio propio y servicio técnico.

Las actuaciones obligatorias que en su condición de medio instrumental propio y servicio técnico le sean encargadas a la sociedad estarán definidas, según los casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valorados en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas fijadas.

Como consecuencia de su condición medio propio instrumental y servicio técnico, la sociedad pública Alokabide, S.A., no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades de las que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

La enunciación de las actividades sociales no presupone el inmediato desenvolvimiento de todas ellas, ni la simultaneidad de las mismas, sino la posibilidad de su ejercicio, condicionado a las circunstancias libremente apreciadas por la Administración Social, en cada caso, que podrá iniciar o no tales actividades, así como suspenderlas y reemprenderlas, cuando, a su juicio, lo requiera el interés social.

2. La Sociedad podrá desarrollar las actividades especificadas tanto directamente como mediante la participación en otras Sociedades o Entidades.

3. La ejecución de las obras o la contratación de servicios o suministros se adjudicarán en los términos previstos en la Ley de Contratos del Sector Público para los poderes adjudicadores que no son Administración Pública.

Artículo 4. *Capital social.*

El capital social es de doce millones veinte mil doscientos cuarenta y dos euros con nueve céntimos de euro (12.020.242,09), representado por dos millones (2.000.000) de acciones nominativas de 6,010121 euros nominales cada una, de una sola clase y serie, numeradas correlativamente del 1 al 2.000.000, ambos inclusive, íntegramente suscritas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 5. *Adscripción y control de eficacia y financiero. Derechos de socio.*

1. La sociedad pública Alokabide, S.A., queda adscrita al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y el control financiero se realizará por el Departamento de Economía y Hacienda.

2. Los derechos de socio, que corresponden a la Administración de la Comunidad autónoma de Euskadi, titular única de la Sociedad, serán ejercitados por el Consejo de Gobierno.

3. La participación de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en la sociedad anónima Alokabide, S.A., será del cien por cien de su capital.

Artículo 6. *Régimen patrimonial.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi podrá poner a disposición de la sociedad pública Alokabide, S.A., para el cumplimiento de sus fines, bienes o derechos de titularidad de la Administración. La citada puesta a disposición no implicará un cambio en la calificación jurídica ni en la titularidad de los bienes y derechos y conllevará la asunción, por parte de la sociedad pública de la tutela, guarda, gestión y administración de los bienes y derechos de que se trate. La explotación de los bienes o derechos que se encomienden a la sociedad pública se regirá por lo dispuesto en los artículos 60 y siguientes de Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi.

Artículo 7. *Realización de actuaciones para la constitución de la Sociedad.*

Se faculta tanto a la Viceconsejera de Vivienda como al Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda para concurrir, en nombre de la Comunidad Autónoma de Euskadi, al acto de otorgamiento de la escritura de constitución de la sociedad, de adquisición de acciones, y de cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la constitución de la sociedad.

Disposición adicional.

Se modifica el artículo 3 del Decreto 607/2009, de 24 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, para incluir en la adscripción a dicho Departamento a la sociedad pública Alokabide, S.A.

Disposición final.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ANEXO AL DECRETO 65/2011, DE 29 DE MARZO

Estatutos Sociales de la Sociedad Pública Alokabide, S.A.

TÍTULO I

Denominación, objeto, domicilio y duración

Artículo 1. *Constitución, denominación y régimen jurídico.*

1. Se constituye una sociedad mercantil anónima denominada Alokabide, S.A., de nacionalidad española, que se regirá por los presentes Estatutos, por los acuerdos de su Junta General y, en cuanto en ellos no estuviere previsto, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones concordantes en vigor.

2. La Sociedad mencionada se regirá, además, por el Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

Artículo 2. *Objeto social.*

1. La Sociedad tendrá por objeto:

a) La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento relacionados con las viviendas promovidas.

c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado a).

d) Adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, precisos o convenientes para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.

f) La gestión de las viviendas en régimen de alquiler.

g) Gestionar el denominado «Programa de Vivienda Vacía», en los términos y condiciones del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula dicho programa, así como en cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.

h) La gestión de las viviendas y de los alojamientos dotacionales que le fueren adscritos por cualquier título para su disposición en régimen de arrendamiento o cesión temporal de uso, respectivamente.

i) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en calidad de beneficiaria o por cualquier medio admitido en derecho, y de acuerdo a lo que la normativa en vigor determine, en la realización de las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente (vía derechos de tanteo y retracto) reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las transmisiones de viviendas de protección oficial, en los términos y condiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, y normativa de desarrollo de la misma, en especial, el Decreto 103/1997, de 6 de mayo, así como cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.

j) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las actuaciones de intermediación en las transmisiones de viviendas y la adquisición y posterior venta o alquiler de las mismas, en los casos en los que según la normativa de viviendas de protección oficial el titular de aquéllas debe ponerlas a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

k) La sociedad pública Alokabide, S.A., tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes.

La totalidad del capital de la sociedad será de titularidad pública, y la sociedad realizará la parte esencial de su actividad con las entidades de las que es medio propio y servicio técnico.

Los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma y las demás entidades para las que la sociedad es medio propio y servicio técnico podrán encargar a la sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas.

La sociedad vendrá obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que ésta le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.

Las mencionadas encomiendas de gestión tienen naturaleza instrumental y no contractual, por lo que, a todos los efectos, tienen carácter interno, dependiente y subordinado. Serán de ejecución obligatoria para la sociedad, se retribuirán por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera por el órgano que señalen las normas orgánicas del Departamento de la Administración General de la Comunidad Autónoma al que se encuentre adscrita la sociedad con la participación de las demás entidades para las que la sociedad tienen la condición de medio propio y servicio técnico.

Las actuaciones obligatorias que en su condición de medio instrumental propio y servicio técnico le sean encargadas a la sociedad estarán definidas, según los casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valorados en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas fijadas.

Como consecuencia de su condición medio propio instrumental y servicio técnico, la sociedad pública Alokabide, S.A., no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades de las que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

La enunciación de las actividades sociales no presupone el inmediato desenvolvimiento de todas ellas, ni la simultaneidad de las mismas, sino la posibilidad de su ejercicio, condicionado a las circunstancias libremente apreciadas por la Administración Social, en cada caso, que podrá iniciar o no tales actividades, así como suspenderlas y reemprenderlas, cuando, a su juicio, lo requiera el interés social.

2. La Sociedad podrá desarrollar las actividades especificadas tanto directamente como mediante la participación en otras Sociedades o Entidades.

3. La ejecución de las obras o la contratación de servicios o suministros se adjudicarán en los términos previstos en la Ley de Contratos del Sector Público para los poderes adjudicadores que no son Administración Pública.

Artículo 3. *Domicilio social.*

La Sociedad tendrá su domicilio en Vitoria-Gasteiz, calle Portal de Gamarra, 1 A-2.ª planta.

El Consejo de Administración de la Sociedad está facultado para trasladar el domicilio dentro del mismo término municipal, así como para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de sucursales de la Compañía a cualquier lugar del País Vasco. Corresponde en todo caso a la Junta General el acuerdo sobre traslado del domicilio social fuera del término municipal, así como el establecimiento de sucursales fuera del ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 4. *Duración y comienzo de las operaciones.*

La duración de la Sociedad será por tiempo indefinido a partir de la fecha de su constitución en que darán comienzo las operaciones sociales, y sólo cesará por acuerdo de la Junta General en los casos previstos en las Leyes vigentes.

TÍTULO II

Capital social y acciones

Artículo 5. *El capital social.*

1. El capital social es de doce millones veinte mil doscientos cuarenta y dos euros con nueve céntimos de euro (12.020.242,09), representado por dos millones (2.000.000) de acciones nominativas de 6,010121 euros nominales cada una, de una sola clase y serie, numeradas correlativamente del 1 al 2.000.000, ambos inclusive, íntegramente suscritas.

2. Las acciones se desembolsan en el momento de la constitución en un 25 %, y el resto se desembolsará en metálico cuando lo exija el Consejo de Administración dentro del plazo máximo de quince años, contados desde la constitución de la Sociedad, quedando facultado el Consejo para realizar una o varias prórrogas o ampliaciones dentro de dicho límite.

3. Las acciones estarán extendidas en libros talonarios, y se inscribirán en el Libro Registro Especial Legal, en el que se anotarán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre aquellas. La Sociedad solo reputará accionista a quien se halle inscrito en dicho Libro.

Artículo 6. *Participación de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.*

La participación de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en la sociedad anónima Alokabide, S.A., directa o indirectamente, no podrá ser inferior al cincuenta y uno por ciento de su capital.

Artículo 7. *Las acciones.*

1. La acción confiere a su titular legítimo la condición de socio, y le atribuye los derechos que le reconocen la ley y los presentes Estatutos. Cada acción da derecho a un voto.

2. Las acciones son indivisibles. Los copropietarios de una acción habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la Sociedad, de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista.

3. En el caso de usufructo de acciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo, correspondiendo al nudo propietario el ejercicio de todos los demás derechos de socio.

Artículo 8. *Restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones.*

Todo lo relativo a la transmisión de acciones de la Sociedad quedará sujeto a lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 9. *Tanteo en transmisiones de carácter forzoso.*

En el supuesto del ejercicio del derecho de tanteo como consecuencia de transmisiones «inter vivos» de carácter forzoso, judicial o administrativo, de las acciones, la determinación del valor de las mismas en caso de discrepancia se realizará por el Auditor de la sociedad, y si ésta no estuviera obligada a la verificación de las cuentas anuales, por el Auditor que, a solicitud de cualquier interesado, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.

Artículo 10. *Derecho de suscripción preferente.*

1. En toda ampliación de capital que se acuerde, los accionistas que lo sean en el momento de adoptarse la decisión gozarán de un derecho de suscripción preferente.

Los accionistas tendrán un plazo de un mes, a contar desde la fecha de resolución de la Junta General autorizando la ampliación y emisión de nuevas acciones, para ejercitar su derecho de suscripción preferente, desembolsando en el acto de ejercitar su derecho el precio nominal de los títulos que deseen adquirir.

2. Las acciones no suscritas con preferencia por los accionistas serán ofrecidas a otros posibles adquirentes en el plazo que determine el Consejo de Administración.

3. El Consejo de Administración, por delegación permanente de la Junta General, podrá ejercitar frente a cualquier suscriptor no socio, un derecho de retracto, adquiriendo las acciones en el plazo de quince días naturales a contar de la notificación por escrito de la suscripción efectuada, con cargo a los beneficios y reservas libres.

Artículo 11. *Efectos de las transmisiones irregulares.*

Sin perjuicio de los derechos de suscripción o adquisición preferente establecidos a favor de los socios, de la Junta General o del consejo de Administración para estos supuestos, toda suscripción o transmisión efectuada con infracción de las reglas mencionadas en los dos artículos anteriores, carecerá de efectos frente a la Sociedad Anónima.

Artículo 12. *Publicidad de las restricciones a la libre transmisión.*

Las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones contenidas en el presente Título de estos estatutos constarán estampilladas o impresas en todos y cada uno de los títulos representativos de las acciones de la Sociedad.

TÍTULO III

Régimen y administración de la Sociedad

Artículo 13. *Órganos sociales.*

La Sociedad estará regida por La Junta General de Accionistas y por el Consejo de Administración, que ostentará la representación de la Sociedad.

CAPÍTULO I

De las Juntas Generales

Artículo 14. *Naturaleza y obligatoriedad de sus acuerdos.*

La reunión de los accionistas de la Junta General, legalmente convocada y constituida, constituye el órgano deliberante y supremo de la sociedad y sus acuerdos, adoptados conforme a las prescripciones legales y de estos Estatutos, son obligatorios para todos los accionistas, incluso para los ausentes disidentes o que se abstuviesen de votar dejando a salvo los derechos de impugnación y separación en su caso.

Artículo 15. *Convocatoria.*

1. El anuncio de la convocatoria de Junta General será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación, en el domicilio de la

sociedad con la antelación exigida por la vigente Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido.

2. Además del anuncio de convocatoria previsto en el párrafo anterior, los accionistas serán convocados por correo certificado, con acuse de recibo o por otro medio que permita justificar el envío y el recibo de la notificación, dentro de un plazo no menor a los quince días anteriores a la fecha de la reunión. Esta convocatoria especial dejará de ser obligatoria cuando el número de socios exceda de cincuenta.

3. En el supuesto de que la notificación se realice por correo, la convocatoria será confirmada por fax o telegráficamente el mismo día del envío de la convocatoria.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la junta.

Artículo 16. *Celebración.*

Las Juntas Generales se celebrarán en la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio, el día señalado para la convocatoria, pero podrán ser prorrogadas sus sesiones durante uno o más días consecutivos.

Artículo 17. *Quórum.*

1. Para que sean válidamente constituidas las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias se requerirá que en primera convocatoria asista la representación de los dos tercios del capital desembolsado, siendo válida la constitución de la Junta en segunda convocatoria, cualquiera sea el número de acciones representadas.

2. Para que las Juntas puedan acordar la emisión de obligaciones el aumento o la disminución de capital, la transformación, la fusión, la escisión o la disolución de la sociedad, y. en general cualquier modificación de sus Estatutos (salvo el traslado del domicilio social dentro de la Comunidad Autónoma del País Vaso), será preciso que concurran a las mismas en primera convocatoria socios que representen, al menos, tres cuartas partes del capital desembolsado, y en segunda convocatoria, socios que representen, al menos, dos tercios del capital desembolsado.

3. La adopción de acuerdos sobre los mismos temas requerirá que voten a favor de su adopción accionistas que representen al menos dos tercios del capital social en primera convocatoria y la mayoría absoluta del capital social en segunda convocatoria.

Artículo 18. *Asistencia.*

1. Tendrán derecho a asistir a la Junta General todos los accionistas que tengan sus títulos inscritos en el Libro Registro con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y estén al corriente en el pago de los dividendos pasivos.

2. Tanto en las Juntas Generales Ordinarias como Extraordinarias, cada acción dará derecho a un voto.

3. Los Administradores deberán asistir a Las Juntas Generales: podrán asistir también los Directores, Gerentes. Técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, a quienes los Administradores consideren conveniente oír.

4. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

Artículo 19. *Representación en la Junta.*

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar por otro socio mediante escrito dirigido al Presidente, con carácter especial para cada Junta; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 187 del Real Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital.

2. La representación es siempre revocable: la asistencia personal a la Junta del representado tendrá valor de revocación.

Artículo 20. *Atribuciones de la Junta General.*

Es de competencia exclusiva de la Junta General de Accionistas:

a) Nombrar y separar, en su caso, al Director General de la Sociedad.

b) Elegir los miembros del Consejo de Administración, y modificar, en su caso, la estructura del Órgano de Administración.

c) Examinar, y en su caso, aprobar la Memoria, las Cuentas anuales que, de cada ejercicio les sean presentadas por la Administración de la Compañía; examinar, y en su caso aprobar o censurar la gestión de ésta, y nombrar las personas que deben ejercer, en su caso, la Auditoría de Cuentas con arreglo a la Ley de Sociedades de Capital.

d) Decidir, a propuesta de los Administradores, acerca de la aplicación de resultados anuales de conformidad con lo establecido en los Estatutos sobre las cantidades que deban destinarse a reservas legales estatutarias y voluntarias.

e) Deliberar y tomar acuerdo sobre los asuntos que la Administración someta a su examen y aprobación, así como las proposiciones que presenten los accionistas.

f) Acordar el aumento o la reducción del capital social, la emisión de obligaciones simples o hipotecarias, la fusión, transformación, escisión o disolución de la Sociedad y cualquier otra modificación de los Estatutos.

g) Cualquier otra que legalmente le corresponda con carácter exclusivo.

Artículo 21. *Disposiciones generales.*

Respecto a las distintas clases de Juntas, requisitos de convocatoria y constitución de las mismas, quórum de asistencia y de mayoría, derecho de información del accionista, redacción y aprobación del Acta de las Juntas, y efectos e impugnación de sus acuerdos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, salvo lo expresamente previsto en los presentes Estatutos.

Artículo 22. *Presidencia y Secretaría.*

Las Juntas Generales serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, y en su defecto, por el accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.

Actuará de Secretario el secretario del Consejo de Administración, o en su defecto el accionista o persona con derecho de asistencia que elija la Junta para cada caso.

CAPÍTULO II

Del Consejo de Administración

Artículo 23. *Composición, nombramiento y cese.*

1. El Consejo de Administración será formado por su Presidente, Vicepresidente, y un número de Vocales que será de seis como mínimo y de diez como máximo. Todos y en su respectiva cualidad serán designados por la Junta General con el voto favorable de la mayoría absoluta del capital social.

2. Para ser Consejero, no se requerirá la cualidad de accionista, pero no podrán serlo los incursos en prohibiciones y en las incompatibilidades legales.

3. Independientemente de las responsabilidades en que puedan incurrir los miembros del Consejo en el ejercicio de sus cargos, cesarán automáticamente en su calidad de tales aquellos que con su ausencia injustificada imposibiliten la reunión del Consejo en dos convocatorias consecutivas por impedir la constitución del quórum estatutario.

Artículo 24. *Duración.*

La duración del cargo de Consejero será de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

Artículo 25. *Presidencia y Vicepresidencia.*

1. Será misión del Presidente convocar las reuniones del Consejo, y por acuerdo del mismo, de las Juntas Generales, ocupando la Presidencia de uno y otro.

2. Corresponde al Presidente la ejecución de las instrucciones que reciba del Consejo, así como la realización de las orientaciones que requiera la marcha de la sociedad, y la ejecución de las funciones que, en caso concreto, le sean conferidas por el Consejo de Administración.

3. En caso de ausencia del Presidente le sustituirá el Vicepresidente.

4. El Presidente puede cesar por voluntad propia o por decisión de la Junta General.

Artículo 26. *Secretaría.*

1. El Consejo de Administración nombrará un Secretario, que en caso de ausencia será sustituido por el más joven de los Consejeros que asistan a la reunión.

2. El nombramiento de Secretario recaerá en persona que no sea vocal del Consejo de Administración ni accionista de la Sociedad.

Artículo 27. *Reuniones del Consejo de Administración.*

1. El Consejo de Administración se reunirá siempre que lo exija el interés de la sociedad, en el domicilio social o en cualquier otro lugar, correspondiendo convocarlo al Presidente, bien por iniciativa propia, bien a petición de tres o más Consejeros.

2. La convocatoria se hará con cinco días de antelación al menos a la fecha de la reunión. No será necesaria tal formalidad, y el Consejo se entenderá válidamente reunido, siempre que, estando presentes o representados todos los Consejeros, éstos acepten su celebración.

Artículo 28. *Asistencia al Consejo de Administración.*

1. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes. Dirigirá las sesiones el Presidente, tomándose los acuerdos cuando voten a favor de los mismos al menos más de la mitad de los vocales que concurran personalmente o en representación, salvo para la delegación permanente de facultades. La aceptación de operaciones inmobiliarias, determinación de las líneas de financiación, creación de sociedades participadas en las que la participación societaria no sea idéntica a la de la matriz, concesión de exclusivas de financiación o de comercialización y adjudicaciones de obras requerirá el voto favorable de, al menos, dos terceras partes de sus componentes.

La votación por escrito y sin sesión solo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

2. En caso de empate de votos en el escrutinio deberá convocarse para tratar, al menos, de dicho asunto una nueva reunión del Consejo en los siete días siguientes.

Artículo 29. *Delegación de facultades.*

1. El Consejo podrá delegar con carácter permanente sus facultades en un Director General. No serán delegables las facultades cuya delegación no permite la Ley ni aquellas para cuyo ejercicio los presentes estatutos establezcan un quórum especial de votación en el Consejo de Administración. El Consejo de Administración podrá conferir igualmente apoderamientos singulares.

2. El Consejo de Administración podrá nombrar las comisiones delegadas que estime convenientes.

Artículo 30. *Representación.*

Los miembros del Consejo de Administración podrán dar poder para votar en su nombre a otro Consejero por escrito y con carácter especial para cada sesión.

Artículo 31. *Libro de actas.*

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, y serán firmados por el Presidente y el Secretario.

Artículo 32. *Atribuciones del Consejo de Administración.*

Corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad la representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, y tendrá los más amplios poderes para la gestión y administración de la misma, sin limitación alguna, pudiendo delegar las facultades en los términos establecidos en el artículo 29 de los presentes estatutos. Específicamente el Consejo de Administración está especialmente autorizado para:

1. Encauzar, vigilar y dirigir la marcha de la Sociedad, con facultades para resolver todos los negocios y asuntos que directa o indirectamente se relacionen con el objeto social.
2. Usar de la firma social. Otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados exija la naturaleza jurídica de los actos que realice en el ejercicio de sus facultades y atribuciones.
3. Nombrar y separar al personal de la Empresa, distribuir el trabajo, mantener el orden y la disciplina y corregir las faltas que se cometan, y fijar y pagar sus sueldos.
4. Comparecer y representar a la Sociedad en Juzgados, Tribunales y ante toda clase de Oficinas públicas y privadas, Autoridades y Organismos del Estado, Comunidades Autónomas, Diputaciones, Ayuntamientos, Institutos, Corporaciones, Asociaciones y Fundaciones, de carácter público u oficial, y en Organismos, empresas o servicios de vida autónoma o independiente, en procedimientos, actos, contratos, pleitos o asuntos civiles, penales, administrativos, económicos y contencioso-administrativos, gobernativos, laborales y fiscales, de todos los grados, seguir, contestar y terminar, como actor solicitante, coadyuvante, requerido, demandado, oponente o en cualquier otro concepto toda clase de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos ordinarios y extraordinarios, incluso de casación y con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimientos y allanamientos, y de suspender, transigir, renunciar, comprometer en Árbitros de Derecho o Equidad, o en un tercero, o por suerte, los mismos procedimientos, actos, contratos, pleitos o asuntos; cobrar y pagar lo que en ellos corresponda; otorgar y revocar, para los fines antedichos, poderes en favor de Graduados Sociales, Procuradores de los Tribunales y Abogados, con las facultades usuales.
5. Acudir a subastas, concursos, concursos-subastas y en general, licitaciones de toda clase, firmando y presentando al efecto ofertas y proposiciones, reservas y protestas, mejorándolas y retirándolas, constituyendo y cancelando los depósitos o fianzas, provisionales o definitivos, a que hubiere lugar, en dinero metálico, valores o en cualquiera otra forma admisible o exigible, aceptando las adjudicaciones tanto provisionales como definitivas; cobrando y pagando según proceda, el importe resultante de las mismas en Delegaciones de Hacienda, Diputaciones Forales o en cualquier otro Organismo público o privado que sea indicado, incluso Banco de España y sus sucursales; firmando para ello las actas, recibos, cartas de pago y demás documentos necesarios a los fines indicados.
6. Realizar toda clase de actos y contratos de administración y dominio; comprar, vender, permutar, administrar y, por cualquier título, adquirir, enajenar y gravar bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales, títulos-valores, maquinaria, materias primas, mercaderías, etc.; constituir, reconocer, declarar, aceptar, ejecutar, asumir, prorrogar, posponer, modificar, dividir, subrogar, transmitir, renunciar, extinguir y cancelar, total o parcialmente, activa o pasivamente, derechos reales o personales como prenda –con o sin desplazamiento– anticresis, hipoteca, mobiliaria o inmobiliaria, donación, servidumbres personales o reales, enfiteusis, censos, usufructos, usos, habitación, arrendamiento, comodato, comunidades de todas clases, propiedad horizontal, derechos de superficie sobre edificación, retención, opción, tanteo, retracto, y en general, cualesquiera derechos reales, mobiliarios o inmobiliarios, así como derechos personales o propiedades especiales (agua, montes, minas, propiedad intelectual e industrial u otras), con plena libertad de ampliar, modificar o condicionar el contenido de todos ellos, sin limitación alguna; agregar, agrupar, parcelar, dividir y segregar toda clase de fincas; formalizar declaraciones o descripciones de obra nueva y demás modificaciones de fincas; establecer y modificar Estatutos de

Comunidad; concertar, formalizar, ejecutar, prorrogar, modificar, novar, resolver, revocar, rescindir, anular y, en cualquier otro modo, extinguir toda clase de contratos de arrendamiento de servicios, cosas u obras, seguros de cosas o personas, suministro, transporte u otros cualesquiera, sean cuales fueran su cuantía, naturaleza y objeto, civil o mercantil.

7. Librar, negociar, avalar, endosar, cobrar, pagar, descontar, intervenir, aceptar y protestar letras de cambio, financieras y comerciales, talones, cheques u otros efectos; abrir, seguir, disponer, modificar, cancelar y liquidar cuentas y libretas de ahorro, cuentas corrientes y de crédito, con garantía real, personal o de valores, y dar conformidad a las mismas; concertar pólizas de crédito; concertar activa o pasivamente créditos comerciales; dar y tomar dinero en préstamo, con o sin interés y garantía personal, de valores o cualquier otra; constituir, transferir, modificar, cancelar y retirar fianzas y depósitos, provisionales o definitivos de metálico, valores, y otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar o negociar efectos y valores; y cobrar sus intereses, dividendos y amortizaciones; reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualesquiera deudas, créditos y cantidades; y en general, ejercitar todas las precedentes facultades, con o ante cualesquiera entidades o personas físicas o jurídicas, Autoridades o Entidades, y con o ante Entidades, Corporaciones, Asociaciones, Fundaciones públicas o privadas, Sociedades, Cajas de Ahorro, Bancos u otros de cualquier clase o denominación.

8. Afianzar, avalar o garantizar, tanto a favor de la Sociedad como en favor de terceros, sean éstos personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, toda clase de operaciones de compra, venta o permuta de bienes muebles o inmuebles, materias primas, maquinaria, utillaje, vehículos, mercancías y demás bienes de cualquier naturaleza; letras de cambio, financieras y comerciales, pólizas de crédito y préstamo; operaciones crediticias en general; y cualquier otro documento de crédito o giro; suscribiendo para todo ello los documentos que fueren necesarios, sin restricción alguna.

9. Llevar la contabilidad y correspondencia de la Sociedad. Formar los presupuestos. Autorizar los gastos. Determinar la inversión de los fondos disponibles, así como los de reserva, y los gastos de amortización.

10. Delegar o apoderar a otras personas, aun cuando no tengan la condición de accionistas, las facultades que tenga por conveniente, otorgando y revocando los poderes que, en cada caso, se exijan.

11. Resolver las dudas que se susciten sobre la interpretación de los Estatutos, y suplir sus posibles omisiones, dando cuenta a la Junta General que primero se celebre.

12. Asimismo, corresponde al Consejo de Administración convocar las Juntas Generales, preparar los asuntos en que éstas deban deliberar y acordar, y los informes escritos sobre los mismos legalmente preceptivos; y, señaladamente, para las Juntas Generales Ordinarias, el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias; redactar la Memoria e Informe de su gestión y la propuesta de distribución de beneficios; y acordar cuando lo estime oportuno, la distribución de beneficios a cuenta de los resultados del ejercicio en curso, todo ello con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Las facultades que quedan especificadas son meramente enunciativas y no limitativas, quedando la Administración Social investida de todas las que sean necesarias o convenientes para la mejor gestión y defensa de los intereses sociales.

Artículo 33. *Retribución de los miembros del Consejo de Administración.*

Los cargos del Consejo de Administración no serán retribuidos.

TÍTULO IV

Del Director General

Artículo 34. *Nombramiento.*

El Director General será nombrado y cesado por la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración por mayoría del capital social.

Artículo 35. *Competencias.*

Las competencias del Director General serán las siguientes:

1. Las facultades del Director General serán las que en forma expresa le sean atribuidas válidamente por el Consejo de Administración, quien podrá, en cualquier momento, revocarlas o modificarlas, y, en cualquier caso, las siguientes:

a) Estudiar y proponer las ampliaciones, reformas e innovaciones que considere convenientes y necesarias en los servicios e instalaciones, así como las obras de conservación, entretenimiento reposición, y la adquisición de material e instrumentos de toda clase necesarios o convenientes para la mejor prestación del servicio.

b) Practicar aquellas actividades de gestión, estudio e iniciativa de propuestas encaminadas a conseguir una normal y correcta explotación de la empresa en su aspecto económico.

c) Preparar, recoger y ordenar todos los asuntos y documentos que hayan de ser sometidos a estudio, conocimiento, despacho y aprobación por el Consejo y el Presidente.

d) Preparar, tramitar y cuidar de la ejecución de los acuerdos y resoluciones adoptados por el Consejo, bajo la superior dirección del Presidente.

e) Elevar al Consejo, al término de cada ejercicio, la Memoria comprensiva del desarrollo de su gestión y redactar la que el Consejo ha de elevar a la Junta General.

f) Autorizar con su firma la correspondencia y documentos que necesiten tal requisito.

2. El Consejo de Administración podrá delegar en el Director General facultades de su competencia en los términos que se establezcan en la delegación.

La delegación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Mercantil.

3. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la rendición de cuentas y La presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

Artículo 36. *Duración.*

1. La duración del mandato de Director General será indefinida, estando aquel sujeto a revocación de nombramiento por el Consejo de Administración.

2. Los acuerdos del Consejo a que se refiere este artículo serán tomados por mayoría absoluta.

Artículo 37. *Retribución.*

La retribución del Director General será establecida por el Consejo de Administración, con la mayoría establecida en el artículo anterior.

TÍTULO V

Obligaciones

Artículo 38. *Deuda.*

La Sociedad podrá emitir en serie impresa y numerada, obligaciones y otros títulos que reconozcan o creen una deuda, con sujeción al régimen que para las obligaciones se establece en la vigente Ley de Sociedades de Capital, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

TÍTULO VI

Balance, Fondo de Reservas, Beneficios y su distribución

Artículo 39. *Duración del ejercicio.*

1. El ejercicio social tendrá duración anual iniciándose el primero de enero y terminando el 31 de diciembre de cada año.

2. Respecto a la formación, verificación y aprobación del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria e Informe de Gestión, propuesta de distribución de beneficios, y en general respecto de todo cuanto concierne a la aprobación de las cuentas anuales, determinación del beneficio, aplicación del mismo y pago de dividendos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en lo no previsto en los presentes Estatutos.

Artículo 40. *Distribución de dividendos y reducción del capital social.*

No podrán distribuirse dividendos ni reducir el capital social con cargo a reservas hasta que la Sociedad no tenga constituida la Reserva Legal (20 % del Capital Social).

TÍTULO VII

Disolución y liquidación

Artículo 41. *Disposiciones generales.*

Respecto de la disolución de la Sociedad y su consiguiente liquidación, se estará a lo dispuesto a la Ley de Sociedades de Capital, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, salvo en lo relativo a los «quórum» de asistencia y votación establecidos en tos presentes Estatutos.

TÍTULO VIII

Disposiciones generales

Artículo 42. *Interpretación de los Estatutos.*

El Consejo de Administración podrá interpretar los Estatutos, dando cuenta a la Junta General para la ratificación de los acuerdos que adopte en esta materia.

Artículo 43. *Régimen legal.*

Cuanto no esté en estos Estatutos previsto, será regulado y conforme a las normas legales sobre régimen jurídico de las Sociedades Anónimas, Código de Comercio, Reglamento del Registro Mercantil y demás disposiciones vigentes aplicables.

Artículo 44. *Cláusula de arbitraje.*

1. Las divergencias que surjan entre la Sociedad y uno o varios accionistas, o entre estos, respecto a la interpretación, aplicación y ejecución de los presentes Estatutos, y en especial de las normas que rigen la transmisión de las acciones, serán resueltas mediante Arbitraje de Derecho.

2. A tal efecto, y llegado el caso, las partes deberán comparecer ante Notario, para otorgar la correspondiente escritura pública en la que se harán constar los puntos objeto del laudo arbitral, y el nombramiento de Arbitros que, en número de tres, serán designados uno por cada parte y el tercero de común acuerdo. El arbitraje tendrá lugar en la ciudad del domicilio social, y el laudo, que deberá ser dictado en el plazo máximo de cuatro meses, a contar del día de la aceptación del cargo realizada por el último de los Árbitros que la lleve a cabo, será obligatorio para las partes.

Si requerida cualquiera de las partes de otorgamiento de escritura pública de compromiso, no lo hiciera en un plazo de diez días naturales a partir de la notificación del requerimiento, y consecuentemente fuere necesaria la formalización judicial del compromiso, serán de cuenta de la parte incomparecida todos los gastos judiciales y extrajudiciales que se originan.

Será de aplicación en lo no previsto en estos Estatutos la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

3. Se exceptúan del arbitraje, salvo acuerdo en contrario, los acuerdos sociales de la Junta General y del Consejo de Administración, y todos aquellos que prohíbe la Ley.

Artículo 45. *Sumisión a Tribunales.*

En cuantas cuestiones hayan de intervenir los Tribunales de Justicia, los accionistas renuncian formal y solemnemente a su propio fuero y se someten expresamente a la competencia y Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Justicia del domicilio social.

§ 33

Decreto 152/2015, de 27 de julio, por el que se crea la sociedad pública Orubide. S.A

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 145, de 3 de agosto de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPV-p-2015-90669

La sociedad Orubide, S.A., participada en el 50 por ciento de su capital, desde su creación, por la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A,-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa) y, en el resto, por Kutxabank, S.A. y Laboral Kutxa, S. Coop., tiene jurídicamente naturaleza de entidad privada, habiendo gestionado hasta la fecha la adquisición de terrenos y su urbanización con destino a la promoción por parte de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A,-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa) de viviendas de protección pública. Su objeto social consiste en la adquisición, gestión y urbanización de suelo residencial para la construcción de vivienda protegida.

Con fecha 3 de marzo de 2015, el Consejo de Administración de la sociedad Orubide, S.A. acordó, previa aprobación del informe exigido para la modificación estatutaria en el artículo 286 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, someter a la Junta General de socios de la sociedad la aprobación de la reducción de capital social mediante la disminución del valor nominal de las acciones, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la sociedad, disminuido por pérdidas.

La Junta General de Accionistas de la sociedad citada, en sesión celebrada el 3 de marzo de 2015, aprobó la propuesta antedicha y acordó la reducción de capital social, y en virtud de escritura pública otorgada con fecha 13 de marzo de 2015 ante el Notario del Ilustre Colegio del País Vasco don Alfredo Pérez Ávila con el número 609 de su protocolo, se procedió a la elevación a público de los acuerdos sociales sobre reducción de capital. La citada escritura ha sido inscrita con fecha 13 de mayo de 2015 en el Registro Mercantil de Álava, al Tomo 1531, Libro 0, Folio 225, Hoja VI-7559, Inscripción 48.

Asimismo, con fecha 3 de marzo de 2015, el Consejo de Administración de la sociedad Orubide, S.A. acordó, previa aprobación del informe exigido para la modificación estatutaria en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, someter a la Junta General de socios de la sociedad la aprobación de la ampliación del capital social hasta un importe nominal de quinientos treinta mil euros (530.000) euros, mediante la emisión de 331.250 nuevas acciones nominativas de la clase A números 2.000.001 a 2.331.250, ambos inclusive, de un euro con sesenta céntimos de euro (1,60 euros) de valor nominal cada una de ellas, con cargo a aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente de los accionistas.

En misma fecha de 3 de marzo de 2015, el Consejo de Administración de la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A,-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa) acordó, dirigirse al Consejo de Gobierno para poner en su conocimiento, y a los efectos

oportunos, el interés de la sociedad citada en participar en la ampliación de capital de la sociedad Orubide, S.A., con la suscripción de 331.250 acciones nuevas de un valor nominal de 1,60 euros por acción, por un importe total de 530.000 euros, a resultas de lo cual la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A,-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa) ostentaría una participación mayoritaria en el capital social de Orubide, S.A., que pasaría del 50% actual al 57,10%.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, son sociedades públicas las sociedades mercantiles en cuyo capital sea mayoritaria la participación de las entidades que integran el sector público de la Comunidad Autónoma, ya se rijan éstas por el derecho público o por el derecho privado. Para la determinación de dicha participación mayoritaria se tendrán en cuenta todas las participaciones de las entidades referidas.

Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el apartado 1.b) del artículo 20 de la norma anteriormente citada, constituye un supuesto de creación de una sociedad pública la adquisición de la cualidad de sociedad pública por parte de una sociedad mercantil preexistente, circunstancia que concurre en el presente caso, dado que una vez que se proceda a la suscripción por Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A,-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa) de la ampliación de capital de la sociedad Orubide, S.A., aquella pasará a ostentar una participación mayoritaria en el capital social de Orubide, S.A.

Por su parte, el apartado 3 del artículo 20 de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco establece que la adquisición o pérdida de la condición de partícipe mayoritario de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi o de sus entes institucionales en sociedades preexistentes, configuradas en este precepto como supuestos de creación y extinción, respectivamente, de sociedades públicas, precisarán de decreto del Gobierno.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, a propuesta del Consejero de Empleo y Políticas Sociales y del Consejero de Hacienda y Finanzas, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 27 de julio de 2015, dispongo:

Artículo 1. *Creación de la sociedad pública Orubide, S.A.*

Se crea la Sociedad Pública Orubide S.A., sociedad preexistente en la que la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A,-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa), pasará a ostentar la condición de partícipe mayoritario en el capital social, tras la suscripción de acciones en la ampliación de capital propuesta por el Consejo de Administración de la sociedad, y para cuya aprobación en Junta General de Socios se autoriza expresamente al representante de Visesa. El porcentaje de participación de Visesa en el capital social de Orubide, S.A. se fija en el 57,10%.

Artículo 2. *Objeto social.*

La Sociedad tendrá por objeto:

a) La adquisición de terrenos e inmuebles, ya sea de entes públicos o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de todo tipo de inmuebles, cualquiera que sea su finalidad.

b) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, y parcelación de todo tipo de terrenos propios o ajenos.

c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con equipamiento comunitario, urbanización de terrenos, cualquiera que sea la finalidad de su adquisición.

d) Venta de toda clase de bienes inmuebles, y la realización de obras sobre los mismos, precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.

f) La constitución de reservas de suelo.

Artículo 3. *Régimen aplicable.*

Además de por sus estatutos sociales, la sociedad pública Orubide, S.A., se regirá por las disposiciones aplicables a las Sociedades Públicas y lo dispuesto en la legislación sobre Sociedades de Capital, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Disposición final.

El presente Decreto surtirá efectos desde la fecha de su aprobación.