Códigos electrónicos

Código de la Vivienda del Principado de Asturias

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

Edición actualizada a 10 de noviembre de 2026

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): 007-16-122-2
NIPO (Papel): 007-16-121-7
NIPO (ePUB): 007-16-123-8
ISBN: 978-84-340-2328-4
Depósito Legal: M-23544-2016

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 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda 6

§ 3. Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda 24

§ 4. Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción 33

§ 5. Decreto 56/2010, de 23 de junio, por el que se crea y regula el funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias 36

§ 6. Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones 45

§ 7. Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias 50

NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

§ 8. Decreto 114/2025, de 27 de octubre, por el que se regula el programa de movilización de viviendas vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento 66

NORMATIVA TÉCNICA

§ 9. Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias 81

§ 10. Decreto 40/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro de la Vivienda" en el Principado de Asturias 105

§ 11. Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el principado de Asturias. [Inclusión parcial] 123

§ 12. Decreto 11/2015, de 4 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios en materia de puesta en servicio de las instalaciones, inspecciones, entidades, agentes y expertos 127

§ 13. Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias . 134

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 14. Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] 142

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 15. Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial] 157

§ 16. Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico. [Inclusión parcial] 171

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 17. Ley del Principado de Asturias 4/2026, de 28 de mayo, de Cooperativas 189

SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Ley 7/1990, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991. [Inclusión parcial] 275

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda 6

Preámbulo 6
CAPÍTULO PRELIMINAR. Objeto de la Ley 8
CAPÍTULO I. Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada 8
CAPÍTULO II. Medidas en materia de suelo 10
Disposiciones adicionales 20
Disposiciones transitorias 22
Disposiciones finales 23

§ 3. Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda 24

Preámbulo 24
Artículos 24
Disposiciones finales 24
REGLAMENTO EN LA MATERIA DE VIVIENDA DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 2/2004, DE 29 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE SUELO Y VIVIENDA 25
CAPÍTULO I. De las viviendas protegidas concertadas 25
CAPÍTULO II. De los contratos de las viviendas protegidas 30
CAPÍTULO III. Derechos de tanteo y retracto 30
CAPÍTULO IV. Inspección y control de las viviendas protegidas concertadas 31
CAPÍTULO V. De las reservas de viviendas protegidas 31

§ 4. Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción. 33

Preámbulo 33
Artículos 33
Disposiciones derogatorias 34
Disposiciones finales 34

§ 5. Decreto 56/2010, de 23 de junio, por el que se crea y regula el funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias. 36

Preámbulo 36
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 37
CAPÍTULO II. Inscripción en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias 37
CAPÍTULO III. Modificaciones, actualizaciones y cancelaciones 40
CAPÍTULO IV. Estructura y contenido de los asientos 40
CAPÍTULO V. Procedimiento de acceso a viviendas protegidas 41
Disposiciones adicionales 42
Disposiciones transitorias 42
Disposiciones finales 42
ANEXO 43

§ 6. Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones 45

Preámbulo 45
CAPÍTULO I. Precio máximo y renta máxima de viviendas 45
CAPÍTULO II. Descalificación de las viviendas protegidas 47
Disposiciones transitorias 48
Disposiciones derogatorias 49
Disposiciones finales 49

§ 7. Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias. 50

Preámbulo 50
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 51
TÍTULO I. Adjudicación de viviendas en régimen de arrendamiento 51
CAPÍTULO I. Acceso a las viviendas 51
CAPÍTULO II. Procedimiento de adjudicación 55
CAPÍTULO III. Adjudicaciones especiales 60
CAPÍTULO IV. Condiciones específicas del arrendamiento 62
Disposiciones adicionales 64
Disposiciones transitorias 65
Disposiciones derogatorias 65
Disposiciones finales 65

NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

§ 8. Decreto 114/2025, de 27 de octubre, por el que se regula el programa de movilización de viviendas vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento 66

Preámbulo 66
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales 68
CAPÍTULO II. Requisitos de las viviendas, incorporación al programa «Alquilámoste» y formalización del contrato de cesión de usufructo temporal 69
Sección 1.ª Requisitos de las viviendas objeto del programa 69
Sección 2.ª Procedimiento de incorporación de viviendas al programa 70
Sección 3.ª Derechos y obligaciones de las partes 72
CAPÍTULO III. Procedimiento de adjudicación de las viviendas y contrato de arrendamiento 75
Sección 1.ª Procedimiento de incorporación de personas arrendatarias y adjudicación de viviendas 75
Sección 2.ª Arrendamiento DE LAS viviendas 77
CAPÍTULO IV. Resolución de los contratos y devolución de las viviendas 78
CAPÍTULO V. De la Comisión Técnica 79
Disposiciones adicionales 79
Disposiciones finales 80

NORMATIVA TÉCNICA

§ 9. Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias 81

Preámbulo 81
Artículos 82
Disposiciones adicionales 83
Disposiciones transitorias 83
Disposiciones derogatorias 84
Disposiciones finales 84
ANEXO I 84
ANEXO II 97
ANEXO 3 101

§ 10. Decreto 40/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro de la Vivienda" en el Principado de Asturias. . . . 105

Preámbulo . . . 105
Artículos . . . 106
Disposiciones transitorias . . . 107
Disposiciones finales . . . 107
ANEXO I . . . 108

§ 11. Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el principado de Asturias. [Inclusión parcial] . . . 123

Preámbulo . . . 123
Artículos . . . 124
Disposiciones transitorias . . . 125
Disposiciones finales . . . 126
ANEXO I. . . . 126

[. . .]

§ 12. Decreto 11/2015, de 4 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios en materia de puesta en servicio de las instalaciones, inspecciones, entidades, agentes y expertos . . . 127

Preámbulo . . . 127
Artículos . . . 128
Disposiciones transitorias . . . 133
Disposiciones finales . . . 133

§ 13. Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias. . . . 134

Preámbulo . . . 134
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 135
CAPÍTULO II. El Informe de Evaluación de los Edificios . . . 136
CAPÍTULO III. El Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias. . . . 139
Disposiciones transitorias . . . 140
Disposiciones finales . . . 140

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 14. Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] . . . 142

Artículos . . . 142
Disposiciones derogatorias . . . 142
Disposiciones finales . . . 143
TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS POR EL ESTADO . . . 143
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y contenido . . . 143
TÍTULO I. Disposiciones específicas aplicables a los tributos cedidos . . . 143
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . 143
Sección 1.ª Escala autonómica aplicable a la base liquidable general . . . 143
Sección 2.ª Mínimo personal y familiar . . . 143

[. . .]

CAPÍTULO II. Impuesto sobre el Patrimonio . . . 146
CAPÍTULO III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. . . . 146
Sección 1.ª Reducciones de la base imponible . . . 146
Sección 2.ª Tarifa del impuesto . . . 150

Sección 3.ª Coeficientes del patrimonio preexistente . . . 150
Sección 4.ª Bonificaciones de la cuota . . . 151
Sección 5.ª Normas comunes . . . 151
CAPÍTULO IV. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . . . 151
Sección 1.ª Modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» . . . 151
Sección 2.ª Modalidad de «actos jurídicos documentados» . . . 154
CAPÍTULO V. Tributos sobre el Juego . . . 155
Sección 1.ª Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar . . . 155
Sección 2.ª Tasa sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias . . . 155
CAPÍTULO VI. Impuesto sobre Hidrocarburos . . . 155
CAPÍTULO VII. Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte . . . 156
TÍTULO II. Obligaciones formales . . . 156

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 15. Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial] . . . 157

Preámbulo . . . 157
TÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación de la Ley . . . 158
TÍTULO II. Disposiciones generales . . . 158
CAPÍTULO I. Disposiciones sobre barreras urbanísticas . . . 158
Sección 1.ª Diseño de los elementos de la urbanización . . . 158
Sección 2.ª Diseño y ubicación del mobiliario urbano . . . 163
CAPÍTULO II. Disposiciones sobre barreras en edificios . . . 164
Sección 1.ª Accesibilidad en los edificios de uso público . . . 164
Sección 2.ª Accesibilidad en los edificios de uso privado . . . 165
Sección 3.ª Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente . . . 165
CAPÍTULO III. Disposiciones sobre barreras en los transportes públicos . . . 166
Sección 1.ª Accesibilidad en los transportes públicos . . . 166
CAPÍTULO IV. Disposiciones sobre barreras en la comunicación sensorial . . . 166
CAPÍTULO V. Disposiciones sobre ayudas técnicas . . . 166
TÍTULO III. Medidas de fomento . . . 166
TÍTULO IV. Medidas de control . . . 167
TÍTULO V. Régimen sancionador . . . 167
TÍTULO VI. Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras . . . 169
Disposiciones adicionales . . . 169
Disposiciones transitorias . . . 169
Disposiciones finales . . . 170

§ 16. Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico. [Inclusión parcial] . . . 171

Preámbulo . . . 171
Artículos . . . 172
Disposiciones adicionales . . . 172
Disposiciones transitorias . . . 172
Disposiciones finales . . . 172
REGLAMENTO DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 5/1995, DE 6 DE ABRIL, DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS, EN LOS ÁMBITOS URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO . . . 173
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 173
TÍTULO II. Disposiciones sobre barreras urbanísticas . . . 174
CAPÍTULO I. Accesibilidad en los espacios de uso público . . . 174
CAPÍTULO II. Diseño y ubicación de elementos urbanos . . . 180
TÍTULO III. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas . . . 185
CAPÍTULO I. Edificios de uso público . . . 185
CAPÍTULO II. Edificios de uso privado . . . 185
ANEXO. Nivel de accesibilidad exigible para edificios de uso público de nueva construcción . . . 188

[. . .]

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 17. Ley del Principado de Asturias 4/2026, de 28 de mayo, de Cooperativas. 189

Preámbulo . . . 189
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 192
TÍTULO I. Constitución y organización de la sociedad cooperativa . . . 194
CAPÍTULO I. Constitución . . . 194
CAPÍTULO II. El Registro de Sociedades Cooperativas . . . 198
CAPÍTULO III. Las personas socias . . . 200
Sección 1.ª Cualidad de la persona socia y sus clases . . . 200
Sección 2.ª Derechos y obligaciones de las personas socias usuarias . . . 203
Sección 3.ª Normas de disciplina social . . . 206
CAPÍTULO IV. Órganos sociales . . . 208
Sección 1.ª La Asamblea General . . . 208
Sección 2.ª Órgano de administración . . . 215
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 215
Subsección 2.ª Del consejo rector . . . 218
Sección 3.ª La intervención . . . 219
Sección 4.ª Disposiciones comunes al Órgano de Administración e Intervención . . . 220
Sección 5.ª El comité de recursos . . . 221
Sección 6.ª Personas apoderadas y dirección . . . 221
TÍTULO II. Régimen económico . . . 222
CAPÍTULO I. Capital social y aportaciones . . . 222
CAPÍTULO II. Ejercicio económico y fondos sociales . . . 227
CAPÍTULO III. Documentación social y contabilidad . . . 231
TÍTULO III. Modificación de estatutos, fusión, escisión, cesión de activos y pasivos, transformación, disolución y liquidación de la sociedad cooperativa . . . 233
CAPÍTULO I. Modificación de los estatutos sociales . . . 233
CAPÍTULO II. Fusión . . . 234
CAPÍTULO III. Escisión . . . 236
CAPÍTULO IV. Cesión de activos y pasivos . . . 237
CAPÍTULO V. Transformación . . . 238
CAPÍTULO VI. Disolución y liquidación . . . 239
TÍTULO IV. Cooperativas de segundo o ulterior grado, grupo cooperativo y otras formas de colaboración económica . . . 243
CAPÍTULO I. Cooperativas de segundo o ulterior grado . . . 243
CAPÍTULO II. Grupo cooperativo . . . 244
CAPÍTULO III. Otras formas de colaboración económica . . . 245
TÍTULO V. Clases de cooperativas . . . 245
CAPÍTULO I. Cooperativas de trabajo asociado . . . 246
CAPÍTULO II. Cooperativas de personas consumidoras y usuarias . . . 251
CAPÍTULO III. Cooperativas de viviendas . . . 252
CAPÍTULO IV. Cooperativas agroalimentarias . . . 256
CAPÍTULO V. Cooperativas de explotación comunitaria . . . 258
CAPÍTULO VI. Cooperativas de servicios . . . 260
CAPÍTULO VII. Cooperativas del mar . . . 260
CAPÍTULO VIII. Cooperativas de transportistas . . . 261
CAPÍTULO IX. Cooperativas de seguros y de crédito . . . 261
CAPÍTULO X. Cooperativas sanitarias . . . 262
CAPÍTULO XI. Cooperativas de enseñanza . . . 262
CAPÍTULO XII. Cooperativas de industrias culturales y creativas . . . 263
TÍTULO VI. Cooperativas especiales . . . 263
CAPÍTULO I. Cooperativas de impulso empresarial . . . 263
CAPÍTULO II. Cooperativas integrales . . . 264
CAPÍTULO III. Cooperativas de desarrollo local . . . 265
CAPÍTULO IV. Cooperativas mixtas . . . 265
TÍTULO VII. Asociacionismo cooperativo . . . 266
TÍTULO VIII. Acción de la Administración del Principado de Asturias . . . 268
CAPÍTULO I. Promoción del cooperativismo . . . 268
CAPÍTULO II. Consejo Asturiano de Economía Social . . . 270
CAPÍTULO III. Función inspectora y descalificación de cooperativas . . . 271
Disposiciones transitorias . . . 273

Disposiciones derogatorias 274
Disposiciones finales 274

SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Ley 7/1990, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991. [Inclusión parcial] 275

[. . .]

Disposiciones adicionales 275

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 10 de noviembre de 2026

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 y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

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. Por último, este código puede resultar muy útil para los alumnos de los grados universitarios de Derecho y de Arquitectura, en cuanto al estudio y regulación legal autonómica del principio rector contemplado en el artículo 47 de la Constitución española y su acción administrativa de fomento o al estudio de la normativa técnica de edificación y de accesibilidad, respectivamente.

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.

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, 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 o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. En este sentido hay que destacar la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Principado de Asturias, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (BOE de 5 de noviembre de 2014). Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

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

1. **Normativa sustantiva en materia de vivienda.**
2. **Normativa en materia de arrendamientos.**
3. **Normativa técnica.**
4. **Normativa fiscal en materia de vivienda.**
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:

Destaca la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda de la que podemos destacar dos grandes objetivos:

- El primero se refiere a la creación de una nueva modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, específica de Asturias y que permite ampliar el abanico de las políticas públicas de vivienda en esta Comunidad Autónoma.
- El segundo consiste en integrar y sistematizar la política de viviendas protegidas con la de suelo, creando un procedimiento que permite incorporar al desarrollo urbano suelos idóneos desde el punto de vista ambiental, social y económico, es decir, que construyan ciudad y territorio de forma sostenible, que palíen las dificultades de acceso a la vivienda y conjuguen los legítimos intereses de los propietarios y promotores con el interés general de estas políticas públicas.

En materia sobre arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda hay que destacar el Decreto 48/2010, de 10 de junio, por el que se suprime el depósito de fianzas por arrendamientos y suministros en el Principado de Asturias (BOPA nº 138 de 16 de junio de 2010). Por virtud del cual, desde la entrada en vigor de este decreto que se produjo con fecha 17 de junio de 2010, la Administración del Principado de Asturias no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

En otro orden de cosas, se puede señalar que la disposición final cuarta de la Ley 3/2012, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2013 (BOPA núm. 300, de 29 de diciembre de 2012) establece la definición de vivienda desocupada. Así, dispone que en el ámbito del Principado de Asturias se considerará que una vivienda está desocupada o

vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona, ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie, estando disponible para su venta o alquiler, deshabitada o abandonada.

La Disposición adicional decimocuarta de la Ley 10/2022, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2023, cuya rúbrica es "*Precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción* señala que los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción serán por metro cuadrado de superficie útil como se especifica en la siguiente tabla:

	Vivienda Régimen General (VPA) – Euros	Vivienda Precio Concertado (VPC) – Euros	Vivienda Régimen Especial (VRE) – Euros
GRUPO B.	1.884	2.124	1.524
GRUPO C.	1.674	1.884	1.470
GRUPO BÁSICO.	1.456	1.637	1.320

De acuerdo con la citada disposición, los ámbitos territoriales son los siguientes:

- Ámbitos territoriales grupo B: Concejos de Oviedo, Gijón, Avilés, Llanera y Siero.
- Ámbitos territoriales grupo C: Concejos de Aller, Cangas del Narcea, Cangas de Onís, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa.
- Ámbitos territoriales grupo Básico: Los restantes concejos del Principado de Asturias.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de garajes y trasteros será el 60 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas, salvo en las viviendas protegidas de precio concertado que será del 50 por ciento.

Mediante la Resolución de 23 de abril de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, publicada en el BOPA nº87, de 08 de mayo de 2026, se regula el sistema de asignación temporal de uso de plazas de garaje vacantes vinculadas a viviendas protegidas de titularidad del Principado de Asturias, mediante autorizaciones administrativas de uso, con la finalidad de mejorar la eficiencia en la gestión del parque público de vivienda. Las autorizaciones tendrán una duración de un año y podrán ser revocadas con preaviso de un mes, salvo que concurran razones de urgencia debidamente motivadas que hagan necesaria la recuperación inmediata de la plaza y las tarifas a aplicar se establecen en el Anexo I de la Resolución.

Acción administrativa de fomento.

Aunque, por el momento, no tengamos un epígrafe específico de esta materia en el Código de la Vivienda de Asturias, hay que mencionar determinadas resoluciones sobre esta cuestión.

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución de este. Con fecha 27 de octubre de 2022, se firma el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Principado de Asturias para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Su publicación se ha realizado mediante la Resolución de 23 de febrero de 2023, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la

que se publica el Convenio con el Principado de Asturias, para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. (BOE nº 111, de 17 de octubre de 2022).

Por virtud de la Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Consejería de ordenación de Territorio, urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, se aprueba el Plan estratégico de subvenciones de la Consejería para el período 2024-2026 (BOPA núm. 83 de 29 de abril de 2024). Existe una corrección de errores de esa resolución en el BOPA núm. 98 de 21 de mayo de 2024.

Como desarrollo del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, la Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, aprueba las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas al fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares (BOPA núm. 177 de 15 de septiembre de 2025). Esta norma dispone que el "*cohousing"* o vivienda colaborativa es un modelo residencial en el que un grupo de personas diseña y gestiona su comunidad de convivencia, combinando viviendas privadas con espacios y servicios compartidos. Este concepto fomenta la interacción social, apoyo mutuo y la sostenibilidad, ofreciendo una alternativa a la vivienda tradicional.

Debe destacarse también el Decreto 114/2025, de 27 de octubre, por el que se regula el programa de movilización de viviendas vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento (incorporado en el parágrafo 8 del Código de la Vivienda del Principado de Asturias) que tiene por objeto regular el programa autonómico denominado «Alquilámoste», destinado a incrementar la oferta de viviendas en arrendamiento mediante la incorporación al mismo de inmuebles de titularidad privada, siempre que no estén sometidos a un régimen vigente de protección pública. Como desarrollo del mismo se pueden destacar las siguientes disposiciones:

• La Resolución de 27 de noviembre de 2025, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se aprueban los límites de ingresos familiares ponderados aplicables al programa «Alquilámoste» para el ejercicio 2025 (BOPA núm. 239, de 12 de diciembre de 2025).

• La Resolución del 28 de noviembre de 2025, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se aprueba la metodología detallada para el cálculo del canon de cesión de las viviendas incorporadas al programa "Alquilámoste" (BOPA núm. 239, de 12 de diciembre de 2025).

• Resolución de 20 de octubre de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se modifica la implantación territorial del programa "Alquilámoste" (BOPA núm. Nº 212, de 03 de noviembre de 2026).

Normativa técnica:

En esta materia debemos destacar el Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.

Normativa sobre cooperativas:

La Ley del Principado de Asturias 4/2026, de 28 de mayo, de Cooperativas define a las cooperativas de viviendas como aquellas que tienen por objeto procurar a precio de coste, principalmente para sus personas socias, viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias, tanto nuevas como rehabilitadas. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, rehabilitar, mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar servicios comunes a dichas edificaciones y a sus personas socias.

La regulación de estas cooperativas se contiene en los artículos 138 y siguientes de esa ley.

Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda:

§ 1 Nota de autor

La empresa pública Viviendas del Principado de Asturias S.A. (VIPASA) se constituye en 1991 para administrar el parque de viviendas del Principado de Asturias y su conservación y, en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas, con titularidad 100% de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

Esta creación se realizó tras la autorización que hizo al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma la Disposición adicional tercera de la Ley 7/1990, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991.

Posteriormente, mediante la Disposición adicional segunda de la Ley 6/2008, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de acompañamiento a los presupuestos Generales para 2009, se autorizó al Consejo de Gobierno para la ampliación del objeto social de la empresa pública Viviendas del Principado de Asturias, S. A., incluyendo en el mismo la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación.

§ 2

Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 261, de 10 de noviembre de 2004
«BOE» núm. 296, de 9 de diciembre de 2004
Última modificación: 30 de diciembre de 2006
Referencia: BOE-A-2004-20810

EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, vengo a promulgar la siguiente Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

PREÁMBULO

I

El proceso de encarecimiento del precio de la vivienda se está convirtiendo, cada vez más, en un hecho generador de desigualdades sociales, discriminando inexorablemente a los ciudadanos carentes de un patrimonio inmobiliario propio, a quienes no perciben ingresos elevados y a quienes carecen de empleos estables, que ven frustrado su derecho a acceder a una vivienda adecuada por su precio cada vez más inaccesible. Esta situación representa uno de los problemas más acuciantes de la sociedad asturiana, al que esta Ley pretende buscar soluciones.

Dichas soluciones no pueden venir de una actitud impositiva por parte de los poderes públicos, sino de un consenso entre propietarios, promotores y Administraciones de manera que, atendiendo al interés general, los precios del suelo, de la construcción y demás factores que inciden en el proceso de producción inmobiliaria garanticen la viabilidad social y económica de la construcción de viviendas protegidas.

La Ley pretende recoger los contenidos centrados en las políticas de suelo y vivienda del Acuerdo para el desarrollo económico, la competitividad y el empleo suscrito por el Gobierno y los agentes sociales y económicos más representativos del Principado de Asturias, del que surgen dos medidas primordiales que originan la presente Ley.

La primera de las medidas consiste en la creación de una nueva modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, específica de Asturias y que permitirá ampliar el abanico de las políticas públicas de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma.

La segunda tiene como objetivo integrar y sistematizar la política de viviendas protegidas con la de suelo, creando un nuevo procedimiento que permita incorporar al desarrollo urbano suelos idóneos desde el punto de vista ambiental, social y económico, es decir, que

construyan ciudad y territorio de forma sostenible, que palíen las actuales dificultades de acceso a la vivienda y conjuguen los legítimos intereses de los propietarios y promotores con el interés general de estas políticas públicas.

II

Definido su objeto en un capítulo preliminar, la Ley, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y vivienda, se divide en dos capítulos más, dando respuesta cada uno de ellos a las dos medidas antes anunciadas.

El primero de ellos define la nueva vivienda protegida concertada, las dependencias complementarias que podrán vincularse a ella, así como el destino de las mismas. Las principales novedades de este nuevo tipo de vivienda son las importantes medidas de control destinadas a evitar situaciones que desvirtúen la finalidad de la política de viviendas protegidas, que persigue facilitar el acceso por los ciudadanos a una vivienda a precios asequibles y atemperar el precio de la vivienda libre mediante el mantenimiento de los precios de la vivienda protegida.

Así, la Ley limita de por vida el precio máximo de venta, ajustado al vigente en cada momento para las de nueva construcción, y su venta durante cinco años, para favorecer que el destino de las viviendas se ajuste a los fines de la política de vivienda.

En su segundo capítulo, la Ley regula un procedimiento nuevo para la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas cuya finalidad es permitir que se incorporen al desarrollo urbano suelo idóneos desde el punto de vista territorial y ambiental y que garanticen un acuerdo previo entre propietarios, promotores y Administraciones Públicas, de manera que el desarrollo de la actuación garantice la producción de viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

De este modo, el procedimiento contempla que, para su puesta en marcha, el promotor haya acordado previamente con los propietarios del suelo unas condiciones que permitan la construcción de viviendas protegidas ya que, de lo contrario, no se iniciará la tramitación de la nueva ordenación urbanística.

La actuación ha de ser refrendada mediante convenio por el Ayuntamiento y el Principado de Asturias y, así, se compartirá el compromiso público de la misma y el de su tramitación administrativa mediante una aprobación inicial municipal y otra definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Se ha estimado conveniente introducir, mediante la inserción de nuevos artículos, la nueva regulación en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, recientemente aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, de modo que esta nueva producción legislativa no genere una innecesaria dispersión normativa.

III

Junto a la introducción del nuevo procedimiento de ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas, el capítulo II introduce otras modificaciones al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Las modificaciones que afectan al contenido tienen por objeto coordinar la tramitación de los estudios de implantación y las autorizaciones de uso en suelo no urbanizable, acortar los plazos del sistema de actuación de los suelos de urbanización prioritaria, mejorar la gestión de los patrimonios públicos de suelo para lograr la máxima agilidad en la gestión de suelo destinado a viviendas protegidas, ajustar su redacción a lo previsto en la normativa estatal en cuanto al pago de las expropiaciones y, por último, evitar efectos indeseados en la declaración de ruina.

Junto a éstas, se añaden algunas modificaciones relativas a la estructura del Texto Refundido para integrar convenientemente en su sistemática los nuevos artículos creados, relativos a la ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas.

IV

La Ley se completa con diversas disposiciones adicionales, referida la primera al precio máximo de la vivienda protegida concertada. La segunda y tercera proponen medidas de control de los precios máximos de venta de todas las viviendas protegidas que eviten algunas disfunciones actuales en el sistema de precios máximos de dichas viviendas, consistentes en señalar para todas las viviendas protegidas una limitación en su precio máximo de venta durante toda su vida útil y la obligación de que los contratos privados, que habrán de elevarse a escritura pública, se firmen ante funcionario público para garantizar el adecuado tráfico jurídico de estos inmuebles. El objeto de estas medidas es asegurar que el destino de estas viviendas se ajuste a sus fines, es decir, garantizar el acceso a una vivienda a precios razonables y controlar el precio medio del mercado de vivienda mediante viviendas con precio de venta limitado de por vida, sin que sus segundas o posteriores transmisiones entren en el juego del libre mercado como si fueran otro bien de consumo o inversión más y no uno de primerísima necesidad para los ciudadanos.

Por último, la disposición adicional quinta pretende suponer un estímulo para las Administraciones de cara al examen de la conveniencia de implantar paneles de energía solar térmica o fotovoltaica en viviendas y demás edificaciones.

CAPÍTULO PRELIMINAR

Objeto de la Ley

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto de la presente Ley:

a) La definición y regulación de una modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, ligada al suelo en el que se podrá promover su implantación.

b) La regulación de un procedimiento específico de aprobación de planeamiento que establezca la ordenación urbanística de los suelos destinados a acoger viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

2. Asimismo, constituye su objeto adoptar medidas que garanticen los precios de venta máximos de las viviendas protegidas, en cualquiera de sus categorías, su actualización a lo largo del tiempo y el adecuado tráfico jurídico de las mismas, así como mejoras adicionales en la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística y del suelo.

CAPÍTULO I

Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada

Artículo 2. *Definición.*

1. Se considera como protegida concertada aquella vivienda que, situada en terrenos que tengan la condición de solar o que puedan alcanzarla en ejecución de planeamiento, reúna además los siguientes requisitos:

a) Contar con una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados que podrá alcanzar los ciento veinte metros cuadrados útiles en el caso en que las condiciones sociales así lo requieran y se justifique convenientemente.

b) Obtener la oportuna calificación concedida por la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Tener un precio máximo de venta por metro cuadrado útil de vivienda que figurará en la citada calificación de la vivienda.

d) Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará, asimismo, en la calificación de la vivienda, no podrá exceder del cincuenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma. A efectos de la determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo,

ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas concertadas será de treinta años, excepto si son destinadas a arrendamiento y vinculadas a dicho régimen durante diez años.

Artículo 3. *Destino y otras condiciones de las viviendas.*

1. Las viviendas protegidas concertadas, sean para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino. Las viviendas que no sean domicilio habitual y permanente de su propietario podrán incluirse en los programas públicos de vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

2. Podrán ser promotores de viviendas protegidas para su venta o cesión en régimen de alquiler las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

3. Las viviendas protegidas concertadas no podrán ser transmitidas ínter vivos ni cedido su uso por ningún título, salvo el de arrendamiento, durante el plazo de cinco años desde su adquisición, incluidas las segundas y posteriores transmisiones que, vigente dicho plazo, fueran posibles conforme a lo dispuesto en esta Ley, lo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos establecidos por la legislación civil e hipotecaria. Quedan exceptuadas las familias numerosas, para los supuestos de necesidad de adquisición de una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad; asimismo, por autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán exceptuarse los supuestos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial. Mediante autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá exceptuarse también por cambio necesario de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos suficientemente justificados en los términos que reglamentariamente se determinen. Igualmente, las viviendas inicialmente adquiridas para uso propio podrán ser destinadas a su cesión en régimen de alquiler, previa obtención de la autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas concertadas, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por ciento respecto del que correspondería a una vivienda protegida concertada de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

Artículo 4. *Medidas de control.*

1. El incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente de las viviendas protegidas concertadas para uso propio, así como el no ofrecimiento en arriendo o la no inclusión en los Programas Públicos de Vivienda de aquellas destinadas al alquiler, constituyen causas de expropiación forzosa que la Administración está facultada a ejercer. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare previa audiencia al interesado constatada alguna de dichas causas, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

2. La Administración del Principado de Asturias goza de un derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión de las viviendas protegidas concertadas. A estos efectos, el precio a satisfacer por la Administración será el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas declaradas como protegidas concertadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

3. Reglamentariamente se determinarán otras facultades de control para verificar el destino de las viviendas como domicilio habitual y permanente, incluida la facultad de inspección.

Artículo 5. *Infracciones.*

1. Las infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas se clasificarán en leves, graves y muy graves.

2. Se considera infracción leve:

a) La firma de documentos privados por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, que no se realice ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a la disposición adicional tercera.

b) No incluir en los documentos públicos en que se formalicen los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, al menos, la limitación del precio máximo de venta prevista en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

3. Se considerará infracción grave:

a) No formalizar en escritura pública los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos.

b) Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el apartado 1 del artículo 3.

4. Se considerará infracción muy grave:

a) Vender una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de venta.

b) Alquilar una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de alquiler.

5. Se consideran, asimismo, infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas las contempladas en los artículos 4 a 6 de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, en la redacción dada por la Ley del Principado de Asturias 7/1997, de 31 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales.

Artículo 6. *Sanciones.*

1. Con carácter general, las infracciones se sancionarán conforme a lo establecido en los artículos 7 y siguientes de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

2. Las infracciones tipificadas como graves conforme al apartado 3.b) del artículo anterior, con multa del veinticinco por ciento del precio máximo de venta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4 de esta Ley.

3. Las infracciones tipificadas como muy graves conforme al apartado 4 del artículo anterior, con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al quíntuplo ni superior al décuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento, o inferior al duplo ni superior al cuádruplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

CAPÍTULO II

Medidas en materia de suelo

Artículo 7. *Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.*

Se crea una nueva Sección 4.ª, «Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas», pasando la actual Sección 4.ª a ser 5.ª, en el Capítulo III, del Título III del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, integrada por los artículos 74 bis, 74 ter y 74 quater, con la siguiente redacción:

«Artículo 74 bis. *Conveniencia de la ordenación especial.*

Cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del Concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido.

Artículo 74 ter. *Suelos de procedencia.*

1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido:

a) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial no prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y para los que se proponga una nueva ordenación urbanística con dicha finalidad.
b) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y cuyos promotores y propietarios opten por este procedimiento.
c) Suelos urbanizables no sectorizados.
d) Suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación en el supuesto establecido en el apartado 3 de este artículo.

2. Cuando se trate de suelos urbanizables no sectorizados y suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Configurar un espacio físico continuo de significativa entidad superficial que no será inferior a:

1.º Cinco hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.a) de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.
2.º Tres hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.b) de la disposición adicional primera de la misma Ley.
3.º Dos hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera del mismo texto legal.

b) Que por su localización y condiciones resulten integrables en el entramado urbanístico ya existente, con el que han de mantener una conexión suficiente, conforme a lo previsto en los deberes atribuidos a los propietarios de cada clase de suelo en la legislación sobre régimen del suelo.

3. Además, cuando se trate de suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de carecer de valores paisajísticos, culturales, ambientales o de cualquier otra índole que pudieran exigir la preservación de su transformación.

Artículo 74 quáter. *Procedimiento para la ordenación especial.*

1. A efectos de facilitar la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas, el procedimiento a seguir para la calificación, y en su caso clasificación, del suelo será el establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido. Este procedimiento sustituirá al procedimiento general de aprobación y modificación de planeamiento urbanístico.
2. El ámbito se ordenará mediante un plan especial, que tendrá la doble naturaleza de modificación del plan general de ordenación y de aprobación o, en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo y contendrá las determinaciones exigidas para los planes parciales en el artículo 66 de este Texto Refundido».

Artículo 8. *Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.*

1. Se añaden los artículos 91 bis, 91 ter y 91 quater al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«Artículo 91 bis. *Actuaciones previas.*

1. El procedimiento previsto en el artículo 74 quáter de este Texto Refundido, se iniciará a instancia de los particulares. A tal efecto, se podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuestas para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el artículo 74 ter de este texto refundido.

2. El oferente deberá acreditar la propiedad, al menos, del ochenta por ciento del suelo al que se refiere la propuesta; u opciones de compra protocolizadas y registradas que avalen la posibilidad de su adquisición al momento de la declaración de interés de la operación por parte del Consejo de Gobierno, debiendo formalizarse la adquisición tras dicha declaración y antes de la presentación a trámite del plan especial.

3. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

a) Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios.

b) Número de viviendas protegidas a realizar.

c) Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.

d) Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

e) Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.

f) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.

g) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

h) Previsiones temporales para la urbanización y la edificación.

i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

j) Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.

k) Garantías para al cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

5. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieren condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días.

6. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que, conforme y a los

efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local.

7. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas.

8. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los siguientes extremos:

a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias.

b) Plazos para la ejecución de la urbanización y la edificación.

c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica de cada categoría o en la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado segundo de la misma. No obstante, cuando se incurra en demoras en la ejecución sólo podrán actualizarse los precios hasta la fecha prevista para el cumplimiento de los plazos señalados en la letra anterior.

d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución.

e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 5 de este artículo.

f) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial.

Artículo 91 ter. *Tramitación del plan especial y del proyecto de urbanización.*

1. Tras la adopción de acuerdo por el Consejo de Gobierno, el promotor presentará proyecto de plan especial junto con su proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la notificación del citado acuerdo.

2. El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde su presentación. Producida ésta, el Ayuntamiento remitirá, dentro de dicho plazo, la documentación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, quien someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.

3. Transcurrido el plazo que tiene el Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación inicial sin que dicha resolución se hubiese producido, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización, en cuyo caso, ésta requerirá al Ayuntamiento para que le remita el expediente completo, disponiendo de dos meses desde la recepción de la documentación completa para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial.

4. Una vez finalizado el periodo de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicha información, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación definitiva del plan especial en el plazo de tres

meses. Dentro de este mismo plazo debe notificarse al Ayuntamiento la aprobación del plan especial.

5. Transcurrido dicho plazo sin que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haya resuelto sobre la aprobación definitiva del plan especial, ésta se entenderá producida por silencio administrativo en los términos de la aprobación inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días, transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

Artículo 91 quáter. *Garantías de la ejecución del planeamiento.*

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del veinte por ciento de los gastos de urbanización, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un ocho por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

c) En caso de venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente.

2. La formalización de las garantías señaladas en el apartado anterior se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La garantía del cumplimiento de los plazos de urbanización a que hace referencia la letra a) del apartado 1 de este artículo se presentará por el importe de la fase correspondiente de urbanización teniendo en cuenta que, al fijarse los plazos de urbanización por referencia al proyecto de urbanización, se deberá presentar la garantía correspondiente a cada fase antes de la fecha de su inicio, aunque no estuviese concluida la urbanización de la fase o fases precedentes.

b) La garantía del cumplimiento de los plazos de edificación a que hace referencia la letra b) del apartado 1 de este artículo se presentará por su importe total, sin perjuicio de la cancelación de la parte correspondiente a las fases que se vayan ejecutando, conforme al apartado 4 de este artículo.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, previa audiencia del promotor, impulsará la declaración de caducidad del procedimiento cuando existan incumplimientos por parte del promotor por causas a él imputables. La declaración de caducidad:

a) Implicará la ejecución de los avales previstos en las letras a) y, en su caso, b) del apartado anterior. En particular, ante el manifiesto incumplimiento de los plazos de urbanización que impida el cumplimiento de los plazos de edificación, la Administración autonómica ejecutará los avales previstos en las letras a) y b) del apartado anterior.

b) Habilitará a la Administración autonómica para iniciar la declaración y delimitación como Reserva Regional de Suelo del ámbito objeto de la ordenación especial.

c) En caso de que se declare la declaración y delimitación de la Reserva Regional de Suelo, supondrá la ejecución de la ordenación especial de forma directa por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a través de una sociedad urbanística.

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a) del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b) del mismo apartado de dicho precepto, previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 de este Texto Refundido para la recepción de las obras de urbanización».

2. La Sección 3.ª del Capítulo IV del Título III del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, pasa a quedar organizada en las siguientes Subsecciones:

a) Subsección 1.ª, «Planes Generales de Ordenación intermunicipales»: actual artículo 85.

b) Subsección 2.ª, «Tramitación del planeamiento general»: actuales artículos 86 a 88.

c) Subsección 3.ª, «Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación»: actuales artículos 89 y 90.

d) Subsección 4.ª, «Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas»: actual artículo 91.

e) Subsección 5.ª, «Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas»: nuevos artículos 91 bis, 91 ter y 91 quater.

f) Subsección 6.ª, «Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización»: actuales artículos 92 a 94.

g) Subsección 7.ª, «Otras disposiciones»: actuales artículos 95 a 97.

Artículo 9. *Conflictos con proyectos de obras promovidas por el Estado.*

Se da una nueva redacción al párrafo segundo del artículo 18 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«No obstante, cuando los expresados proyectos se desarrollen en ejercicio de competencias exclusivas del Estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable.»

Artículo 10. *Tramitación de los Estudios de Implantación.*

Se da nueva redacción al apartado 5 del artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. El procedimiento regulado en el presente artículo se aplicará también a la tramitación de los estudios de implantación, con la particularidad de que el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el estudio de implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el suelo no urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de

Urbanismo y Ordenación del Territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de este Texto Refundido.»

Artículo 11. *Autorización excepcional para usos en zona de protección específica.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 134 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 131 de este Texto Refundido.»

Artículo 12. *Derecho del propietario de suelo urbanizable en transformación a la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.*

Se añade un inciso final al apartado 2 del artículo 140 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos del apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido. Del mismo modo, podrá adquirir dicho aprovechamiento en los sectores destinados íntegramente a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.»

Artículo 13. *Obligación de adjuntar la cédula o el certificado urbanístico en enajenaciones de terrenos.*

Se añade un inciso final al apartado 3 del artículo 145 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, cuya redacción queda como sigue:

«3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 21 de la citada Ley 6/1998. A estos efectos, en tales enajenaciones deberá adjuntarse al titulo la cedula o el certificado urbanístico recogidos en el artículo 24 de este Texto Refundido.»

Artículo 14. *Agilización de plazos en el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.*

1.º Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 160 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«1. A partir de la aprobación definitiva del plan parcial de un sector de suelo calificado previamente como urbanizable prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones concertadas previsto en este Texto Refundido.»

2.º Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 160 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes.»

3.º Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 161 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan parcial, y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso.»

4.º Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 165 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del artículo 172 de este Texto Refundido, deberán presentar el proyecto de plan parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen reglamentariamente, a presentar el proyecto de actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de plan parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 160 de este Texto Refundido.»

Artículo 15. *Deber de rehabilitación.*

Se añade un apartado 5 al artículo 204 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber.»

Artículo 16. *Plazo para edificar o rehabilitar.*

Se añade un inciso final al apartado 2 del artículo 205 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan, para el suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos.»

Artículo 17. *Destino de patrimonios públicos de suelo a viviendas protegidas.*

Se da nueva redacción a la letra b) del artículo 217 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda. No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo.»

Artículo 18. *Enajenación, cesión y permuta de bienes de patrimonios públicos de suelo.*

1.º Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta, conforme a las siguientes reglas:

1.ª Se aplicará el procedimiento de concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b) del artículo anterior. Asimismo, se empleará el concurso cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia.

2.ª Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta; el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.»

2.º Se da nueva redacción a la letra c) del apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y

urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«c) Cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.»

3.º Se añade una letra d) al apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«d) Permutados, siendo de aplicación a los bienes que la Administración obtenga en la permuta las siguientes condiciones:

1.º No podrán ser objeto de nueva permuta.

2.º Deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión.»

Artículo 19. *Pago del justiprecio y adjudicación de parcelas en expropiaciones.*

Se da nueva redacción al artículo 224 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«Artículo 224. *Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.*

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.»

Artículo 20. *Reglas complementarias sobre derecho de superficie.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 226 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.»

Artículo 21. *Contenido de la notificación de la licencia.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 231 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 230 de este Texto Refundido.»

Artículo 22. *Régimen de ruina.*

1.º Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 234 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2.»

2.º Se añade un apartado 6 al artículo 234 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«6. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación.»

Artículo 23. *Adaptación al Texto Refundido de la clasificación del suelo no urbanizable vigente a su entrada en vigor.*

Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 3 de disposición transitoria primera del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Texto Refundido, deberá adaptarse a su regulación la clasificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento urbanístico general de los distintos concejos, de forma que el suelo que estuviera clasificado como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las clases y en su caso categorías de suelos establecidas en este Texto Refundido. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Sección 2ª, Capítulo Segundo, del Título IV de este Texto Refundido y en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.»

Disposición adicional primera. *Precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas concertadas.*

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta por metro cuadrado útil de vivienda protegida concertada para el año 2004, conforme a esta distribución territorial:

a) En los Concejos de Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero, dicho precio máximo será de 1.304,19 €. Excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones en las que las circunstancias de los terrenos relativas a sus condiciones físicas o a las preexistencias impliquen costes de urbanización extraordinarios que se justifiquen adecuadamente o

cuando se trate de actuaciones de rehabilitación, el precio máximo podrá alcanzar los 1.382,33 €.

b) En los concejos de Aller, Cangas del Narcea, Cangas de Onís, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa, dicho precio máximo será de 1.185,63 €. En las actuaciones excepcionales previstas en la letra anterior, dicho precio podrá alcanzar los 1.256,66 €.

c) En los restantes Concejos del Principado de Asturias, dicho precio máximo será de 1.033,55 €. Cuando se trate de las actuaciones excepcionales previstas en la letra a) anterior, dicho precio máximo podrá alcanzar 1.095,55 €.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, actualizará anualmente estos precios.

3. Se autoriza al Consejo de Gobierno a variar mediante decreto la distribución territorial señalada en el apartado primero cuando las circunstancias sociales y del mercado así lo justifiquen. Dicha variación podrá alcanzar a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 74 ter de este Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. Reglamentariamente se determinará el precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas concertadas.

Disposición adicional segunda. *Régimen legal de las viviendas protegidas y precios máximos en segundas o posteriores transmisiones.*

1. Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en todo caso se aplicarán con independencia de quién sea el promotor o propietario de las mismas.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas será de treinta años, excepto las procedentes de patrimonios públicos de suelo, que será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por ciento respecto del que correspondería a una vivienda protegida, de la misma categoría, de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

4. El régimen de infracciones y sanciones establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley para las viviendas protegidas concertadas será, igualmente, de aplicación para las demás categorías de viviendas protegidas.

Disposición adicional tercera. *Transmisiones de viviendas protegidas y su formalización.*

1. Todas los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos deberán formalizarse mediante escritura pública en la que se haga constar, al menos, la limitación del precio máximo de venta establecida en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

2. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá suscribirse entre las partes ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, el correspondiente documento privado en el que expresamente conste el precio, forma de pago y condiciones de la transmisión, recayendo la obligación de su realización en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen a adquirentes de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

3. La Consejería competente en materia de vivienda visará el contrato que se suscriba ante funcionario público, siendo dicho contrato el que, conforme al apartado 1, se eleve a escritura pública.

4. En primera adquisición y en posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a el, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa, se entenderá que renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que por cualquier medio tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

5. Sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá trasmitir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio, estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a titulo gratuito. Cualquier transmisión que se efectué de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje trasmitido. Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, cómo máximo, el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas municipales o cuando así lo decida el comprador.

Disposición adicional cuarta. *Viviendas protegidas de iniciativa pública.*

Tendrán la condición de viviendas protegidas de iniciativa pública aquellas viviendas que se sitúen en suelos originariamente propiedad del Principado de Asturias que hayan sido transmitidos o cedidos por cualquiera de las fórmulas previstas en derecho con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, impulsadas por la Administración del Principado de Asturias y promovidas, financiadas y ejecutadas por ésta o a su iniciativa por promotores públicos o privados, personas físicas o jurídicas.

Disposición adicional quinta. *Fomento de las energías renovables.*

La Administración del Principado de Asturias y los Ayuntamientos promoverán las condiciones para que la construcción de viviendas y demás edificaciones incorpore sistemas de producción de energía solar térmica o fotovoltaica.

Disposición transitoria. *Actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas.*

1. Las actuaciones urbanísticas concertadas desarrolladas actualmente por la Administración del Principado de Asturias, a través de los Ayuntamientos, de la Sociedad para la Gestión y Promoción del Suelo, SA (Sogepsa) o de cualquier otra sociedad urbanística de las reguladas en el artículo 13 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 29 de abril, podrán acoger asimismo la modalidad de vivienda protegida concertada, sustituyendo la promoción de suelo para vivienda libre.

2. En las actuaciones señaladas en el apartado anterior, la posibilidad de que los adquirentes de suelos calificados con destino a la promoción de vivienda protegida se acojan a la modalidad concertada prevista en esta Ley requerirá, en su caso, que así se haga constar expresamente en los respectivos contratos de compraventa de suelo.

3. Del mismo modo, en los solares con destino a vivienda protegida provenientes de actuaciones urbanísticas concertadas ya desarrolladas en los que no se hubiesen ejecutado las viviendas sólo podrán destinarse a la categoría de vivienda protegida para la que fueron vendidos, quedando expresamente prohibido su destino a vivienda protegida concertada.

4. Las promociones de viviendas que, a 1 de enero de 2007, no hayan obtenido calificación definitiva de vivienda protegida, en cualquiera de sus modalidades, podrán acogerse al régimen legal regulado en la misma, previa solicitud del promotor.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

§ 3

Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 217, de 19 de septiembre de 2005
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2005-90254

En la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, se distinguen, como su propia denominación expresa, dos sectores que aunque claramente conexos y complementarios, tienen una problemática propia. En función de ello y dados los términos de la norma legal se hace necesario el desarrollo reglamentario de determinados artículos a fin de regular cuantas cuestiones puedan derivarse de las novedades introducidas por la mencionada Ley en materia de vivienda.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo de Estado y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 2 de septiembre de 2005,

DISPONGO

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición final primera.

Se faculta a la titular de la Consejería de Vivienda y Bienestar Social para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

REGLAMENTO EN LA MATERIA DE VIVIENDA DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 2/2004, DE 29 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE SUELO Y VIVIENDA

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto el desarrollo reglamentario, en la materia de vivienda, de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, tanto en lo que se refiere a las viviendas protegidas concertadas creadas a su amparo como a las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la mencionada Ley.

CAPÍTULO I

De las viviendas protegidas concertadas

Artículo 2. *Declaración de vivienda protegida concertada.*

El procedimiento para la declaración de vivienda protegida concertada consta de dos fases:

a) Calificación provisional y
b) Calificación definitiva.

Artículo 3. *Calificación provisional.*

1. Los promotores de viviendas protegidas concertadas deberán presentar en la Consejería competente en materia de vivienda solicitud de calificación provisional que tendrá la consideración de trámite inicial y a la que deberá adjuntarse la siguiente documentación:

a) Los documentos que acrediten la personalidad del solicitante tales como copia del D.N.I. para persona física y las escrituras de constitución si fuese persona jurídica, en cuyo caso su representante habrá de acreditar la representación que ostente mediante poder bastanteado en el Servicio Jurídico del Principado de Asturias y copia de su D.N.I.
b) Copia del código de identificación fiscal.
c) Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviera, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.
d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.
e) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico si lo hubiera y, en su caso, por el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exenta de dicha obligación.
f) Proyecto básico del edificio visado, en su caso, por el Colegio Oficial de Arquitectos y siempre en los términos previstos en el artículo 229.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y
g) Hoja inicial de datos de la solicitud de calificación provisional debidamente cumplimentada, según modelo que se aprobará por Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. A solicitud del promotor, se extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el

plazo improrrogable de 15 días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación que legalmente proceda.

Artículo 4. *Calificación definitiva.*

1. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas concertadas deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia municipal de obras.

b) Proyecto de ejecución final, visado, en su caso, por el Colegio Oficial de Arquitectos y siempre en los términos previstos en el artículo 229.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, inscripción declarativa de la escritura de la obra nueva comenzada.

d) Certificado de final de obra, expedido por la dirección de la obra, visado, en su caso, por el respectivo colegio profesional, y siempre en los términos previstos en el artículo 229.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

e) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

f) Certificados de control de calidad realizados por laboratorio homologado.

g) Libro de órdenes y visitas.

h) Fotografías de las fachadas del edificio.

i) Hoja final de datos de la solicitud de calificación definitiva debidamente cumplimentada, según modelo que se aprobará por Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

j) Los seguros de responsabilidad civil a los que se refiere la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, el órgano competente inspeccionará las obras ejecutadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable, así como la adecuación de la obra realizada al proyecto de ejecución final presentado.

3. El plazo máximo para la resolución de la solicitud de calificación definitiva es de seis meses contados desde el día siguiente al de su presentación.

Artículo 5. *Contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas.*

1. En los contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas figurarán, además de la fecha del contrato, los datos identificativos de las partes compradora y vendedora, los datos de la vivienda y sus anexos registralmente vinculados, el precio, la forma de pago y las condiciones de la transmisión, así como lo exigido por los apartados 2 y 3 siguientes.

Dichos contratos de compraventa serán objeto de intervención por funcionario público designado al efecto, quien, además de comprobar que en el correspondiente documento privado constan expresamente los detalles que se citan en el párrafo anterior, tomará conocimiento del documento presentado identificándose en el mismo como funcionario público interviniente, mediante diligencia.

2. En los contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas se harán constar las siguientes cláusulas, con carácter particular:

a) La suscripción del documento privado sobre la vivienda protegida concertada, según lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

b) La obligatoriedad de la presentación del contrato ante la Consejería competente en materia de vivienda para su visado y posterior elevación a escritura publica.

c) La descripción de la vivienda objeto del contrato y

d) Precio y forma de pago.

3. Asimismo se incluirá el pliego de cláusulas cuyo contenido se determina en el siguiente artículo.

Artículo 6. *Contenido del pliego de cláusulas.*

El pliego de cláusulas que se cita en el apartado 3 del artículo anterior debe contener:

a) Identificación del dueño del solar en que se está construyendo la vivienda protegida concertada o el propietario si ésta ya estuviese concluida.

b) La fase en que se encuentra la edificación, en su caso.

c) Título e inscripción: En la escritura de obra nueva y división horizontal que se cite figurarán los estatutos de la comunidad del edificio.

d) La obligación del vendedor de entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde la concesión de la calificación definitiva o de la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el órgano competente en materia de vivienda.

e) La obligación del vendedor de poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato suscrito ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.

f) La obligación del vendedor de elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses, a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el órgano competente en materia de vivienda.

g) La obligación del promotor-vendedor de la vivienda de asumir, en todo caso, los gastos correspondientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario.

h) La obligación del adquirente de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

i) El derecho del comprador a instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

j) Régimen legal aplicable.

1. La vivienda objeto de transmisión está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas protegidas, a tenor de lo dispuesto en el capítulo I de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, y por consiguiente, los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. Destino de las viviendas:

Las viviendas protegidas concertadas para uso propio han de destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario. Las viviendas protegidas concertadas que no sean domicilio habitual y permanente de su propietario podrán incluirse en las Programas Públicos de Vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

La modificación del destino anterior figura como conducta tipificada como infracción grave en el artículo 5.3 b) de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, vinculándose a la misma sanción consistente en multa del 25 por ciento del precio máximo de venta. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 4.1 de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, establece que el incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente facultará a la Administración para decretar la expropiación forzosa de la vivienda. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare, previa audiencia al interesado, dicho incumplimiento implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, y ello independientemente de las restantes facultades de control, incluida la facultad de inspección, que reglamentariamente se regulen para verificar el destino señalado.

3. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer:

Las viviendas protegidas concertadas para uso propio no podrán ser transmitidas inter vivos ni cedido su uso por ningún título, salvo el de arrendamiento, durante el plazo de cinco años desde su adquisición, incluidas las segundas y posteriores transmisiones que, vigente

dicho plazo, fueran posibles conforme a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, lo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos establecidos por la legislación civil e hipotecaria. Mediante autorización de la Consejería competente en materia de vivienda podrán exceptuarse los supuestos de familias numerosas, para el caso de necesidad de adquisición de una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial, por cambio necesario de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos suficientemente justificados. Igualmente, las viviendas inicialmente adquiridas para uso propio podrán ser destinadas a su cesión en régimen de alquiler previa obtención de la autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Duración del régimen legal:

El régimen legal de las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

5. Precios máximos de venta:

Los precios máximos de venta de la vivienda y anejos, estén o no vinculados, figurarán en la calificación definitiva y no podrán exceder de los previstos en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

El incumplimiento de dichos precios máximos legales constituye infracción muy grave, artículo 5 a) y b), respectivamente, de la misma Ley, sancionándose con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al duplo ni superior al cuádruplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

6. Régimen sancionador:

A las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación el régimen sancionador específico previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, además del contemplado, con carácter general, en la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones en Materia de Vivienda.

7. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto:

La Administración del Principado de Asturias goza de un derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión de las viviendas protegidas concertadas. A estos efectos, el precio a satisfacer por la Administración será el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas declaradas como protegidas concertadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial, salvo que el declarado sea inferior a aquél, en cuyo caso se abonaría éste último.

Además, en primera adquisición y posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a él, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3 de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2004, de 29 de octubre. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa se entenderá que la Consejería competente en materia de vivienda renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que, por cualquier medio, tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

8. Limitaciones de transmisión:

La disposición adicional tercera de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, en su apartado quinto determina que sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá transmitir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio, estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a título gratuito.

Cualquier transmisión que se efectúe de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje transmitido.

Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, como máximo el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas municipales o cuando así lo decida el comprador.

Artículo 7. *Cláusulas abusivas.*

Asimismo no se podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de vivienda protegida concertada.

A estos efectos se considerarán abusivas las siguientes:

a) Las que obliguen al comprador de la vivienda a subrogarse en la hipoteca del constructor/promotor de la vivienda, así como aquellas que prevean penalizaciones o incrementos en el precio para aquellos supuestos en los que el comprador no acepte la subrogación;

b) Las que repercutan en el comprador de la vivienda el importe del impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana, los gastos de otorgamiento de escritura o cualesquiera otros que por Ley correspondan al vendedor y

c) Las que repercutan en el comprador de la vivienda los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, tales como los enganches generales a los suministros de agua, alcantarillado, electricidad, etc.

Artículo 8. *Elevación a escritura pública del contrato de compraventa de viviendas protegidas concertadas.*

Hasta la definitiva elevación del contrato privado a escritura pública quedarán suspendidos los efectos de la compraventa.

El contrato visado suscrito ante funcionario público se elevará a escritura pública en sus mismos términos, salvo que en el período de tiempo intermedio cambiasen las circunstancias personales del adquirente, que se actualizarán en la correspondiente escritura pública.

Artículo 9. *Precio máximo de alquiler.*

El precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas concertadas y anexos, vinculados o no, será el cinco por ciento del precio máximo vigente de venta de la vivienda de acuerdo con la distribución territorial fijada en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

Artículo 10. *Contratos de alquiler de viviendas protegidas concertadas.*

1. En los contratos de alquiler de viviendas protegidas concertadas figurarán la fecha del contrato, los datos identificativos de las partes intervinientes, la renta y plazo de duración del mismo, y los datos de la vivienda y anexos registralmente vinculados.

2. Igualmente se harán constar expresamente las siguientes cláusulas:

a) Régimen legal de protección: Este arrendamiento se haya sometido al régimen legal de vivienda protegida concertada regulada en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre.

b) Destino de las viviendas: Las viviendas protegidas concertadas, cedidas en régimen de arrendamiento, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente del inquilino y de no ser así podrán incluirse en las Programas Públicos de Vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

La modificación del destino citado figura como conducta tipificada como infracción grave en el artículo 5.3 b) de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, vinculándose a la misma sanción consistente en multa del 25 por ciento del precio máximo de venta. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 4.1 de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, establece que el incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente facultará a la Administración para decretar la expropiación forzosa de la vivienda. La resolución por la

que la Consejería competente en materia de vivienda declare, previa audiencia al interesado, dicho incumplimiento implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, y ello independientemente de las restantes facultades de control, incluida la facultad de inspección que reglamentariamente se regulen para verificar el destino señalado.

c) Duración: El régimen legal citado le será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

d) Precios máximos de renta: El precio máximo de renta de la vivienda y anejos, estén o no vinculados, figurará en la calificación definitiva y no podrá exceder de los previstos en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, y en el artículo 9 de este Decreto.

El incumplimiento de dichos precios máximos legales constituye infracción muy grave, artículo 5 a) y b) respectivamente de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, sancionándose con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al quíntuplo ni superior al décuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento.

e) Régimen sancionador: A las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación el régimen sancionador específico previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, además del contemplado, con carácter general, en la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones.

Artículo 11. *Limitación a la facultad de disponer de las viviendas protegidas concertadas. Excepciones.*

A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley del Principado de Asturias, 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, la Consejería competente en materia de vivienda podrá exceptuar la limitación a la facultad de disponer durante el plazo de cinco años desde la adquisición de las viviendas protegidas concertadas:

a) Por cambio necesario de la localidad de residencia del titular de la vivienda.

b) Porque la superficie de la vivienda es inadecuada en relación a la composición de los miembros de la unidad familiar.

c) Por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

d) Porque la vivienda no reúna las condiciones necesarias de accesibilidad para alguno de los miembros de la unidad familiar, por razones de movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

CAPÍTULO II

De los contratos de las viviendas protegidas

Artículo 12. *Contenido.*

El contenido de los contratos de las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, será el mismo que se detalla en este Decreto para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las exigencias propias en función de su legislación aplicable.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 13. *Derecho de tanteo.*

1. El ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Consejería competente en materia de vivienda se realizará en los términos previstos en la disposición adicional tercera, punto 4, de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, y en función de la disponibilidad presupuestaria existente a tal efecto.

2. El derecho de tanteo se ejercitará sobre:

a) Las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la fecha a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

b) Las viviendas protegidas concertadas.

c) Las viviendas de promoción pública, entendiéndose por tales las promovidas por el Principado de Asturias o por cualquier otro ente público, calificadas provisionalmente con posterioridad a la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, o calificadas anteriormente, ejerciéndose el derecho de tanteo en este caso en los términos previstos en el artículo 54 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

d) Las viviendas protegidas cuya calificación sea anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, siempre que estuviese previsto en el Real Decreto al amparo del cual fueron calificadas.

Artículo 14. *Derecho de retracto.*

1. La elección de las viviendas sobre las que se ejercitará el derecho de retracto se realizará asimismo por sorteo en los términos fijados en el artículo anterior, en el supuesto que se tuviera conocimiento de transmisiones por importe superior a la disponibilidad presupuestaria existente.

2. En aquellos supuestos en que la Administración, habiéndose efectuado la comunicación a la que se refiere el apartado anterior para el ejercicio de derecho de tanteo, no lo hubiese ejercitado, no podrá ejercitar el derecho de retracto, salvo que la venta se hubiese realizado en términos diferentes a los manifestados en la referida comunicación.

Artículo 15. *Transmisiones exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto.*

No habrá lugar al derecho de retracto en las transmisiones causadas:

a) Por fallecimiento del titular o titulares dominicales de la vivienda,

b) Por la adjudicación de la misma en caso de liquidación total o parcial de cualquier tipo de comunidad, matrimonial, ordinaria o hereditaria, y

c) Por la aportación de la vivienda a una sociedad conyugal.

Artículo 16. *Viviendas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.*

Si la disponibilidad presupuestaria fuese insuficiente para ejercitar la totalidad de las comunicaciones recibidas, la elección de las viviendas sobre las que se ejercitará el derecho de tanteo se realizará mediante sorteo periódico, que se celebrará en los términos que se detallen en resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO IV

Inspección y control de las viviendas protegidas concertadas

Artículo 17. *Facultades de la Administración.*

La Administración podrá requerir a los propietarios de las viviendas protegidas concertadas, en cualquier momento, hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda, que justifiquen documentalmente que la vivienda se destina a domicilio habitual y permanente.

Asimismo podrá girar visitas de inspección a fin de comprobar tal extremo.

CAPÍTULO V

De las reservas de viviendas protegidas

Artículo 18. *Procedimiento de reserva.*

1. Los promotores de viviendas protegidas podrán comunicar a la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, Dirección General de Vivienda, aquellas que se encuentren vacantes

dentro de los diferentes grupos una vez obtenida la calificación provisional, a fin que sean ofertadas a los ciudadanos inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Principado de Asturias.

2. La Dirección General de Vivienda informará a los ciudadanos que así lo demanden de la existencia de las viviendas protegidas a que se refiere el apartado anterior, en cada uno de los concejos.

§ 4

Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 272, de 24 de noviembre de 2005
Última modificación: 31 de julio de 2008
Referencia: BOPA-a-2005-90256

La entrada en vigor del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, hace necesario adaptar la normativa de precios actualmente vigente en la Comunidad Autónoma para los diferentes tipos de viviendas con protección pública, en los términos que se regulan en el presente Decreto y en relación con lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social y previo Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 17 de noviembre de 2005,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto tiene por objeto regular los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción en el Principado de Asturias.

2. A los efectos del presente Decreto se entiende por viviendas protegidas, tanto las viviendas protegidas de precio general definidas en el artículo 11 del Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en el ámbito del Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008, como las de régimen especial a que se refiere el artículo 2 apartado 9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda y las viviendas protegidas concertadas creadas al amparo de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda y del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Artículo 2. *Precio máximo de venta.*

1.a) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de precio general, será, por metro cuadrado de superficie útil, 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

b) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas calificadas de régimen especial, será, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,40 veces el Precio Básico Nacional en los concejos incluidos en el denominado Grupo B, de 1,40530 en los concejos incluidos

en el denominado Grupo C y de 1,45119 en los concejos incluidos en el denominado Grupo Básico.

c) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas concertadas, será, por metro cuadrado de superficie útil, 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

2. Con el objeto de adecuar los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, y sin perjuicio de los efectos derivados de la declaración como ámbitos territoriales de precio máximo superior de los grupos B y C, la distribución territorial de los concejos del Principado de Asturias, y los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil, quedan como sigue:

– Grupo B: Concejos de Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero.

• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial: Precio Básico Nacional x 1,40 x 1,19676, que equivale a 1.270,00 €.
• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general: Precio Básico Nacional x 1,60 x 1,29453, que equivale a 1.570,00 €.
• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado: Precio Básico Nacional x 1,80 x 1,29727, que equivale a 1.770,00 €.

– Grupo C: Concejos de Aller, Cangas de Onís, Cangas del Narcea, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa.

• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial: Precio Básico Nacional x 1,40530 x 1,15000, que equivale a 1.225,00 €.
• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general: Precio Básico Nacional x 1,60 x 1,15000, que equivale a 1.394,72 €.
• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado: Precio Básico Nacional x 1,80 x 1,15069, que equivale a 1.570,00 €.

– Grupo Básico: Los restantes concejos del Principado de Asturias.

• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial: Precio Básico Nacional x 1,45119 x 1,00000, que equivale a 1.100,00 €.
• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general: Precio Básico Nacional x 1,60 x 1,00000, que equivale a 1.212,80 €.
• Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado: Precio Básico Nacional x 1,80 x 1,00000, que equivale a 1.364,40 €.

Las actualizaciones del precio máximo de venta se entenderán producidas en los tres grupos y en todo caso con las actualizaciones del Precio Básico Nacional por el Estado.

Artículo 3.

(Suprimido)

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el artículo 11 del Decreto 60/2001, de 14 de junio, por el que se regulan las ayudas a actuaciones protegibles de vivienda y suelo y cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Facultad de desarrollo.*

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

§ 5

Decreto 56/2010, de 23 de junio, por el que se crea y regula el funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 152, de 2 de julio de 2010
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2010-90273

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1. 3 de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias.

El Decreto 34/2008, de 26 de noviembre, del Presidente del Principado, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma dispone en el artículo 7 apartado primero, que corresponde con carácter general a la Consejería de Bienestar Social y Vivienda el ejercicio de las competencias en materia de vivienda.

Por su parte, el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para el periodo 2009-2012 establece, en su artículo 3.1 b), la obligación de que los demandantes de viviendas y financiación acogidas al citado Plan Estatal, cumplan con el requisito de encontrarse inscritos en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las Comunidades Autónomas. Por su parte, el artículo 5.1 d) del citado Real Decreto dispone que para la venta y adjudicación de viviendas adquiridas para uso propio, y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los citados registros públicos.

Para dar cumplimento al mandato contenido en el Real Decreto 2066/2008, se dicta la presente disposición, cuyo objeto es la regulación de la organización y funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias.

Teniendo en cuenta las características propias de la promoción de vivienda protegida y la necesidad de la oferta suficiente de este bien, el Registro se configura como una herramienta que, favoreciendo los procesos de adjudicación y el acceso de la ciudadanía a la vivienda protegida, no obstaculice o retrase los procesos de financiación, calificación y demás previstos en las normas que regulan las diferentes fases de la promoción de vivienda protegida, garantizando la igualdad y concurrencia en el acceso de las personas que reúnan los requisitos previstos en la ley a las viviendas protegidas, con independencia de la naturaleza jurídica del promotor. Al mismo tiempo el Registro permitirá realizar un análisis cierto y riguroso de la demanda.

A tal objeto el registro se gestionará a través de una aplicación informática que haga ágiles y transparentes los mecanismos previstos, tanto para seguridad jurídica de los

ciudadanos como de la gestión propia de los promotores de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Bienestar Social y Vivienda, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 23 de junio de 2010, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Naturaleza y objeto.*

1. El Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias es un registro de titularidad pública, gratuito, de naturaleza administrativa, dependiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias es el instrumento público que tiene por objeto:

a) Establecer los mecanismos que garanticen la igualdad y concurrencia en el acceso de la ciudadanía, que reúna los requisitos previstos en la normativa vigente, a las viviendas protegidas con independencia de la naturaleza jurídica del promotor.

b) Permitir a la Administración el control y seguimiento de las actuaciones en relación con la vivienda protegida.

c) Recopilar, tratar, gestionar y ofrecer datos para conocer la demanda en materia de vivienda protegida.

d) Facilitar información y servir de instrumento para orientar la política en materia de vivienda y aplicar la normativa sectorial.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Las viviendas calificadas como protegidas por el Principado de Asturias desde la entrada en vigor de este decreto, tanto de régimen de venta en primera y posteriores transmisiones como las de régimen de alquiler tanto en su contrato inicial como en posteriores, sólo podrán ser adjudicadas a personas inscritas en el Registro regulado en el presente decreto.

2. Este decreto no será de aplicación a las viviendas promovidas por el Principado de Asturias según la normativa vigente.

Artículo 3. *Gestión del Registro.*

1. La gestión del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias corresponderá a la Dirección General competente en materia de Vivienda.

2. La organización y funcionamiento del registro se rige por las normas aquí contenidas y por las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo.

CAPÍTULO II

Inscripción en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias

Artículo 4. *Requisitos necesarios.*

Para la inscripción en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias, habrán de cumplirse y acreditarse, bien mediante declaración responsable, bien mediante aportación de la documentación procedente, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Ser mayor edad o emancipado.

b) Si se demanda una vivienda en régimen de compra se deberá acreditar no ser la persona solicitante, ni ninguno de los miembros de la unidad familiar, titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública.

c) Si por el contrario se demanda una vivienda en régimen de arrendamiento se deberá acreditar no ser la persona solicitante, ni ninguno de los miembros de la unidad familiar, titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute de una vivienda protegida, ni de un contrato de arrendamiento de vivienda protegida.

Artículo 5. *Contenido del Registro de demandantes de vivienda protegida.*

El Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias contendrá los datos, especificados en el presente decreto, relativos a toda unidad familiar que pretenda acceder a una vivienda protegida en la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

Artículo 6. *Unidad familiar.*

1. Se entiende por unidad familiar la definida en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:

a) Hijos e hijas menores de edad, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
b) Hijos e hijas mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
c) En los casos de separación legal o inexistencia de vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos e hijas que convivan con uno u otra y que reúnan los requisitos a que se refieren los dos apartados anteriores.

2. Las referencias a la unidad familiar, a efectos de ingresos, se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar así como a las parejas de hecho. Tal circunstancia se podrá acreditar por medio de la inscripción en el registro autonómico o municipal de uniones de hecho, por manifestación expresa, mediante acta de notoriedad o por cualquier otro medio admisible en derecho. En el caso de tener hijos e hijas en común bastará con acreditar la convivencia.
3. En todas las solicitudes se presume como representante de la unidad familiar a la persona que figure como primer solicitante.

Artículo 7. *Presentación de la solicitud.*

1. Las solicitudes de inscripción deberán presentarse en modelo oficial, que se acompaña como anexo al presente decreto, en el que deberán figurar:

a) Los datos personales de todos los miembros de la unidad familiar.
b) La designación de uno o dos concejos donde se demanda la vivienda, pudiendo ser uno de ellos el de residencia.
c) El régimen de acceso (compra o arrendamiento) a la vivienda que se demanda.

2. Sólo se admitirá una solicitud por unidad familiar.
3. Las vías habilitadas para presentar la solicitud son las siguientes:

a) Presencial: la solicitud se presentará acompañada de la documentación preceptiva, en el registro de la Consejería competente en materia de vivienda o por cualquiera de los medios 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.
b) Mediante tramitación telemática de la solicitud, utilizando cualquier formato electrónico previsto en la sede electrónica de la Administración del Principado de Asturias www.asturias.es.

4. Los solicitantes de vivienda podrán solicitar la inscripción en cualquier momento a partir de la entrada en vigor del presente decreto.
5. Sin perjuicio de lo expuesto, la presentación de la solicitud implicará, a efectos de los dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que las personas demandantes y demás miembros de la unidad familiar, salvo manifestación expresa en contrario, autorizan expresamente a la Dirección General competente en materia de vivienda, directa o indirectamente, a través de otros órganos,

entidades públicas o contratistas, para solicitar de otras Administraciones y entidades públicas, la cesión de información relativa a:

a) Datos de identidad.
b) Datos acreditativos de la residencia.
c) De trascendencia tributaria que obren en poder de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 35.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativos 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 conllevará, salvo manifestación expresa en contrario, la autorización para recabar, directa o indirectamente, a través de otros órganos, entidades públicas o contratistas, la correspondiente información del solicitante y del resto de miembros de la unidad familiar. Igualmente, 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 para la inscripción en el registro.

Si de la comprobación efectuada resultase alguna discordancia con los datos facilitados por la persona interesada, el órgano instructor estará facultado para realizar las actuaciones pertinentes para aclararla.

Si la persona interesada no prestara su consentimiento, deberá aportar los documentos acreditativos del cumplimiento de los citados requisitos y su no aportación será causa para requerirle los mismos, en el plazo de diez días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6. Con la solicitud se autoriza a la Administración del Principado de Asturias, salvo manifestación expresa en contrario, para ceder sus datos a otras Administraciones Publicas y a las entidades promotoras de viviendas protegidas para el cumplimiento de la finalidad del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias.

7. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, los datos de los solicitantes serán incorporados a los ficheros automatizados titularidad de la Administración del Principado de Asturias. Para ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, las personas inscritas pueden dirigir su solicitud escrita a la Dirección General competente en la materia.

Artículo 8. *Tramitación y resolución.*

1. La ordenación e instrucción del procedimiento para la inscripción de los demandantes de vivienda protegida en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda, siendo el órgano competente para resolver la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. La inscripción en el registro no exime al demandante de vivienda protegida inscrito de la obligación de cumplir con los requisitos exigidos en las disposiciones normativas en materia de vivienda de protección pública en el momento de acceso efectivo a la vivienda.

3. La resolución por la que se acuerde la inscripción recogerá de manera expresa el número de inscripción asignado, el régimen de acceso (compra o arrendamiento) y el concejo o concejos donde se demanda la vivienda.

Artículo 9. *Duración de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias tendrá una vigencia de tres años contados a partir del día siguiente a la notificación de la resolución administrativa de inscripción.

2. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado anteriormente, la persona interesada podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada, procediendo a la actualización de los datos aportados.

CAPÍTULO III

Modificaciones, actualizaciones y cancelaciones

Artículo 10. *Modificaciones.*

1. La inscripción en otra unidad familiar de quien figure como solicitante o miembro de la misma, requerirá que previamente se dé de baja en la unidad familiar en la que figure inicialmente inscrito.

2. La inscripción de un nuevo solicitante u otro miembro de una unidad familiar ya inscrita, precisará la consignación de sus datos requeridos en la solicitud y del consentimiento escrito previo de los solicitantes de la unidad familiar a la que se incorpora.

3. En ambos casos se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 7 del presente decreto.

Artículo 11. *Actualización y revisión de datos.*

1. Las personas solicitantes tienen la obligación de comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda cualquier alteración de los datos consignados en la solicitud a los efectos de su oportuna actualización y revisión en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias.

2. Sin perjuicio de lo expuesto, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá en cualquier momento, recabar de otras Administraciones Públicas y de sus órganos o entidades la información necesaria sobre los datos consignados en la solicitud a fin de revisar y actualizar las inscripciones.

Articulo 12. *Baja de la inscripción registral.*

1. La persona representante de la unidad familiar podrá solicitar, en cualquier momento, la baja voluntaria de la inscripción registral ante la Dirección General competente en materia de vivienda, mediante la presentación de escrito firmado por todos sus miembros.

2. Se procederá a la baja automática de la unidad familiar cuando concurra alguna de estas circunstancias:

a) Mayoría de edad de alguno de los miembros de la unidad familiar no comunicada a la Dirección General competente en materia de vivienda a efectos de modificar los datos de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias.

b) Firma del contrato de compra o arrendamiento por quien resulte adjudicatario de vivienda.

c) Constatación por la Administración de datos falsos en la solicitud.

d) Falta de aportación de la documentación en el plazo indicado cuando la persona solicitante sea requerida por la Administración a estos efectos.

CAPÍTULO IV

Estructura y contenido de los asientos

Articulo 13. *Estructura del Registro.*

1. El registro se estructurará en las siguientes secciones:

a) Demandantes de vivienda protegida en régimen de propiedad por concejos.

b) Demandantes de vivienda protegida en régimen de arrendamiento por concejos.

c) Listado de Promociones de Vivienda Protegida disponibles en el Principado de Asturias por concejos.

2. En las secciones a) y b) del registro se practicarán los asientos relativos a los datos de los/las solicitantes. En la sección c) se practicarán los asientos relativos a los promotores y promociones de las viviendas protegidas.

3. Se habilita al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para crear nuevas secciones del Registro.

4. El Registro se instalará en un soporte informático y contará con una aplicación informática específicamente diseñada al efecto.

CAPÍTULO V

Procedimiento de acceso a viviendas protegidas

Artículo 14. *Ordenación de demandantes.*

1. Con objeto de ordenar a las personas inscritas en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias, con periodicidad al menos anual, se hará un sorteo en función del concejo en el que se demande la vivienda y el régimen de acceso elegido. No será necesaria la realización del sorteo, en el caso de no existir promociones de vivienda protegida calificadas en el concejo donde se demande la vivienda.

2. Los nuevos demandantes que soliciten la inscripción en el Registro después de haberse efectuado el correspondiente sorteo se situarán en el último lugar de la lista del concejo y régimen de acceso elegidos, asignándoles un número de orden correlativo por riguroso orden de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias.

Artículo 15. *Solicitud de demandantes por los promotores.*

1. Con carácter previo a la comercialización de las viviendas, una vez obtenida la calificación provisional, la entidad promotora solicitará a la Dirección General competente en materia de vivienda por vía telemática un listado de demandantes inscritos en el Registro de demandantes de vivienda protegida en número igual al de viviendas calificadas como protegidas.

La Dirección General competente en materia de vivienda remitirá, vía telemática, a la entidad promotora el listado correspondiente, confeccionado con los demandantes inscritos voluntariamente en la correspondiente promoción, previa convocatoria realizada al efecto, respetando entre ellos el orden establecido tras la celebración del sorteo. Si el número de demandantes presentados fuese inferior al número de viviendas de la promoción, la lista se completará recurriendo por orden a la lista obtenida en el sorteo.

La petición de solicitudes se atenderá por riguroso orden de entrada en la aplicación telemática.

2. Agotado el llamamiento a los demandantes de la lista remitida sin que se haya cubierto el número total de viviendas, la entidad promotora solicitará un segundo listado de demandantes en número igual al de viviendas que hubieran resultado vacantes, el cual se elaborará siguiendo el orden de la lista obtenida en el sorteo.

3. Si terminado el procedimiento de adjudicación previsto en el párrafo anterior resultasen viviendas disponibles, estas serán publicadas en la aplicación telemática, estando a disposición de todos los demandantes inscritos en el registro en fecha anterior a la primera petición de lista por la entidad promotora durante el plazo que se determine.

4. Finalizado el citado plazo, las viviendas de la promoción que hubieran resultado vacantes podrán ser ofertadas libremente por el promotor a cualquier unidad familiar siendo obligatoria la inscripción de esta en el Registro de demandantes del Principado de Asturias con carácter previo a la firma del contrato.

5. Las viviendas protegidas destinadas a personas con movilidad reducida permanente y a familias numerosas, serán objeto de tramitación independiente siguiendo el mismo procedimiento descrito en los apartados anteriores.

Artículo 16. *Plazo.*

1. La entidad promotora dispondrá de un plazo máximo para la adjudicación de las viviendas, que se establecerá mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Finalizado el proceso, la entidad promotora deberá emitir un informe memoria que detalle individualizadamente el resultado de las gestiones llevadas a cabo con cada uno de los demandantes de vivienda incluidos en los listados remitidos.

Artículo 17. *Facultades de elección de los demandantes inscritos.*

1. Cada demandante inscrito podrá rechazar las ofertas recibidas hasta un máximo establecido normativamente. A partir de ese momento, un nuevo rechazo supondrá la pérdida del orden establecido en el sorteo, pasando a ocupar el último lugar de la lista.

2. Con carácter excepcional, se podrán autorizar causas justificativas de rechazo de la oferta, que habrán de ser acreditadas documentalmente, y se excluirán del cómputo del apartado anterior.

Disposición adicional primera. *Régimen aplicable a las cooperativas promotoras de vivienda protegida.*

Las cooperativas promotoras de vivienda protegida se regirán por sus propios estatutos para la selección de socios, debiendo presentar antes de la calificación provisional, en documento público, la relación de personas que figuran inscritas en las mismas. No obstante, podrán acudir al Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias para ofertar viviendas vacantes de dicha cooperativa siguiendo el procedimiento establecido en el presente decreto.

Disposición adicional segunda. *Régimen aplicable a las viviendas protegidas en alquiler calificadas al amparo de Planes anteriores.*

Los promotores de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento y calificadas al amparo de planes anteriores al 2009-2012 se regirán por la normativa propia de su respectivo Plan. No obstante, podrán acudir al Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias para ofertar viviendas vacantes en sus promociones, siguiendo el procedimiento establecido en el presente decreto.

Disposición adicional tercera. *Viviendas de promoción pública local.*

Las viviendas protegidas promovidas por la Administración local, o sus entes instrumentales, podrán ser adjudicadas a demandantes inscritos en el presente Registro, previamente seleccionados por procedimientos específicos adaptados a las características particulares de dichas promociones.

Disposición transitoria única. *Régimen aplicable a compradores y promotores en los tres meses siguientes a la publicación de esta disposición de carácter general.*

El presente decreto no será de aplicación, durante un periodo de tres meses a contar desde la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias», a los compradores que hayan formalizado contratos de opción de compra o de reserva, y a las promociones que dispongan de la calificación provisional como vivienda protegida. Así mismo, quedan excluidas todas las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas cuya adjudicación no se haya hecho por el procedimiento establecido en el presente decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

ANEXO



Datos del solicitante

Persona física

Primer apellido | Segundo apellido | Nombre

N.I.F./N.I.E. | Fecha de nacimiento | Estado civil | Teléfono fijo | Teléfono móvil *

Correo electrónico

Representante legal *(Cumplimentar sólo cuando la solicitud se formule por persona distinta del solicitante)*

Primer apellido | Segundo apellido | Nombre

N.I.F./N.I.E. | Teléfono fijo | Teléfono móvil* | Correo electrónico

Dirección a efectos de notificación

Calle/Plaza | C.P. | N.º | Bloque | Esc. | Piso | Puerta

Provincia | Municipio | Localidad

*Para envíos por SMS de comunicaciones relativas al REDVIVA

☐ No deseo autorizar a la Administración para informarme mediante mensajes SMS, correos electrónicos o correo ordinario del estado de mi solicitud así como de otro tipo de avisos relacionados que me puedan resultar de interés.

Objeto de la solicitud

☐ Nueva inscripción ☐ Modificación de la inscripción ☐ Baja de la inscripción

Régimen

☐ Compra ☐ Alquiler

Datos de los miembros de la Unidad Familiar

Miembro. 1

Primer apellido | Segundo apellido | Nombre

Relación con el solicitante

N.I.F./N.I.E. | ☐ Cónyuge | ☐ Hijo menor de edad | Fecha de nacimiento | Firma

☐ Hijo mayor de edad incapacitado ☐ Otros firmantes

Miembro. 2

Primer apellido | Segundo apellido | Nombre

Relación con el solicitante

N.I.F./N.I.E. | ☐ Cónyuge | ☐ Hijo menor de edad | Fecha de nacimiento | Firma

☐ Hijo mayor de edad incapacitado ☐ Otros firmantes

Miembro. 3

Primer apellido | Segundo apellido | Nombre

Relación con el solicitante

N.I.F./N.I.E. | ☐ Cónyuge | ☐ Hijo menor de edad | Fecha de nacimiento | Firma

☐ Hijo mayor de edad incapacitado ☐ Otros firmantes

Continúa en la página siguiente

Para obtener **más información** de este servicio puede llamar al teléfono de atención ciudadana **012** o **985 279 100**, si la llamada la realiza desde fuera del Principado de Asturias, o bien acudir a **www.asturias.es**. También puede enviar el formulario de solicitud a través de **www.asturias.es**. Le recordamos que puede consultar el estado de esta solicitud en **www.asturias.es** desde su área personal. Para ello sólo necesita disponer del DNIe, un certificado digital reconocido o la clave SAC.

162003754

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (REDVIVA)

Espacio reservado para registro administrativo

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Objeto de la solicitud

Miembro. 4

Primer apellido | Segundo apellido | Nombre

Relación con el solicitante

N.I.F./N.I.E. | ☐ Cónyuge | ☐ Hijo menor de edad | Fecha de nacimiento | Firma

☐ Hijo mayor de edad incapacitado | ☐ Otros firmantes

Opta a una vivienda adaptada a las siguientes circunstancias

☐ Familia numerosa ☐ Discapacidad oficialmente reconocida

Seleccione uno o dos Concejos para la solicitud *(Al menos uno será obligatorio y los dos tienen la misma prioridad)*

Concejo | Concejo

En el supuesto de que el solicitante disponga de ingresos no tributarios, indicar la fuente (organismo, empresa) y acompañar certificado expedido por la misma.

NOTA: Se consideran ingresos no tributarios las rentas percibidas que de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la ley del IRPF están exentas y no sujetas al impuesto de la renta de personas físicas

¿Acompaña documentos a esta solicitud?

☐ Sí acompaño todos los documentos ☐ No acompaño todos los documentos

☐ No autorizo a que el Principado de Asturias recabe la información legalmente pertinente en el marco de colaboración con las Administraciones Públicas. En este caso, deberé aportar los documentos que la Administración me requiera.

Todos los firmantes de esta solicitud declaran:

- Que son ciertos y completos todos los datos de la presente solicitud, así como toda la documentación que presenta (la falsedad en un documento público es un delito, de acuerdo con el artículo 392 del Código Penal).
- Que se comprometen a cumplir las condiciones que se especifican en la normativa aplicable, la cual conoce en su integridad.
- Que autorizan a la Administración competente y Entidades colaboradoras en la gestión del Registro para obtener directa o indirectamente y/o por medios telemáticos los datos necesarios para determinar la renta a través de la Agencia Estatal de Administración Tributaria así como obtener cualquier información de la seguridad Social, Catastro, Dirección General de Policía referentes a la identidad, Instituto Nacional de Estadística en cuanto a los datos referentes al empadronamiento, Ayuntamientos, Registros Públicos o cualquier organismo de cualquier Administración Publica, en función de la información que sea precisa para la inscripción. La solicitud implica la autorización para que la Administración pueda remitir comunicaciones a los interesados a través de las vías de comunicación facilitadas en la solicitud.
- Que autorizan a la Administración Autonómica para ceder sus datos a otras Administraciones Públicas, promotores de vivienda protegida a los efectos del cumplimiento de la finalidad prevista en el Decreto Regulador del Registro de demandantes de Vivienda Protegida del Principado de Asturias, así como a efectuar las correspondientes publicaciones en cumplimiento con el Decreto Regulador del correspondiente registro.
- Recibir, comunicación sobre información relativa al procedimiento conforme a lo previsto en el articulo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del procedimiento Administrativo Común. De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de datos de carácter personal, los datos suministrados por el ciudadano quedarán incorporados en un fichero automatizado, el cual será procesado exclusivamente para la finalidad descrita. Los datos de carácter personal serán tratados con el grado de protección adecuado, según las disposiciones vigentes en la materia, tomándose las medidas de seguridad necesarias para evitar su alteración, perdida, tratamiento o acceso no autorizado por parte de terceros que lo puedan utilizar para finalidades distintas para las que han sido solicitados al interesado. El interesado podrá ejercer sus derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación, en cumplimiento de lo establecido en la Le de Protección de Datos de carácter personal, en cualquier dependencia de esta Administración Autonómica.

Firma

En | a | de | de

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, pongo en su conocimiento que sus datos serán incorporados a los ficheros automatizados titularidad de la Administración del Principado de Asturias. Para conocer las normas reguladoras de los correspondientes a su expediente y, en su caso, ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, puede dirigir petición escrita a la Dirección General de Modernización, Telecomunicaciones y Sociedad de la Información de la Consejería de Administraciones Públicas y Portavoz del Gobierno, sita en el Edificio Administrativo de Servicios Múltiples, planta 5ª sector izquierdo (c/ Coronel Aranda, s/n 33005 - Oviedo).

Para obtener **más información** de este servicio puede llamar al teléfono de atención ciudadana **012** o **985 279 100**, si la llamada la realiza desde fuera del Principado de Asturias, o bien acudir a **www.asturias.es**. También puede enviar el formulario de solicitud a través de **www.asturias.es**. Le recordamos que puede consultar el estado de esta solicitud en **www.asturias.es** desde su área personal. Para ello sólo necesita disponer del DNIe, un certificado digital reconocido o la clave SAC.

§ 6

Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 32, de 9 de febrero de 2006
Última modificación: 16 de marzo de 2007
Referencia: BOPA-a-2006-90254

Uno de los aspectos fundamentales del régimen jurídico de las viviendas protegidas lo constituye la determinación legal de un precio máximo de venta tanto en primera como en posteriores transmisiones así como la fijación, en los supuestos de arrendamiento, de una renta máxima.

La determinación concreta de dicho precio y renta máximos viene establecida en función del régimen legal aplicable a la promoción en que se integra la correspondiente vivienda.

Dado que han sido varios y variados dichos regímenes legales de protección a lo largo del tiempo, la situación actual determina que se haga difícil tanto su conocimiento por los ciudadanos como su aplicación correcta.

La presente norma trata de armonizar los distintos regímenes a fin de conseguir un mayor grado de seguridad jurídica.

Asimismo, se establece una regulación completa y detallada del procedimiento de descalificación voluntaria de las viviendas protegidas.

Por todo lo expuesto y en su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social y previo Acuerdo del Consejo de Gobierno, adoptado en su reunión de fecha 24 de enero de 2006,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Precio máximo y renta máxima de viviendas

Artículo 1. *Viviendas protegidas.*

A los efectos de lo previsto en los artículos siguientes, se entiende por viviendas protegidas:

a) Las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.

b) Las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.

c) Las viviendas de nueva construcción de promoción libre calificadas al amparo del artículo 12 y siguientes del Decreto 67/1998, de 19 de noviembre, por el que se regula la concesión de subvenciones en materia de vivienda y áreas de rehabilitación integrada.

d) Las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, reguladas en el Decreto 80/2002, de 13 de junio, promovidas por ente público o privado.

e) Las viviendas protegidas concertadas definidas en la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

Artículo 2. *Precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.*

1. El precio de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el que libremente acuerden las partes.

A estos efectos, también se considerarán segundas transmisiones las primeras que se realicen a partir de la vigencia de este Decreto, cuando las viviendas se destinaron con anterioridad a arrendamiento o estuvieran ocupadas por quienes las promovieron.

2. El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial que hubieran sido promovidas por un ente público, de carácter territorial o institucional, sin ánimo de lucro, acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo cuatro del presente Decreto.

Artículo 3. *Renta máxima anual de las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.*

La renta anual máxima inicial de las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, será la que libremente acuerden las partes.

Artículo 4. *Precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas.*

1. El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas será, por metro cuadrado de superficie útil, el precio máximo vigente para la misma categoría de vivienda protegida de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial, incrementado en un veinte por ciento.

El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial que hubieran sido promovidas por un ente público, de carácter territorial o institucional, sin ánimo de lucro, acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, será, por metro cuadrado de superficie útil, el 90 por ciento del precio máximo vigente para las viviendas protegidas en el momento en que se efectúa la transmisión.

En el supuesto que se trate de viviendas de promoción pública calificadas al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, el precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones será, por metro cuadrado de superficie útil, igual al 90 por ciento del precio máximo vigente para estas viviendas en el momento en el que se efectúa la transmisión durante los cinco primeros años a partir de la calificación definitiva, estableciéndose para el resto de los años el siguiente precio:

– Del sexto al decimoquinto año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, será el 80 por ciento del precio fijado para los cinco primeros años.

– Del decimosexto al trigésimo año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, será el 70 por ciento del precio fijado para los cinco primeros años.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de garajes y trasteros será el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil

de la vivienda, salvo en el caso de las viviendas protegidas concertadas, que será del cincuenta por ciento.

A efectos de determinación del precio máximo sólo serán computables, como máximo, ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

Artículo 5. *Renta máxima anual de las viviendas protegidas.*

1. La renta anual máxima inicial de las viviendas protegidas definidas en el artículo 1, salvo las previstas en el apartado a), será, durante el período de amortización del préstamo cualificado, la fijada en el Real Decreto al amparo del cual fueron financiadas. Una vez amortizado el préstamo la renta anual máxima será el 4 por ciento del precio legal máximo de venta vigente en el momento del arrendamiento.

Se exceptúan de lo establecido en el párrafo anterior las viviendas protegidas concertadas, que se regirán por lo dispuesto en el Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en materia de vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

2. La renta de las viviendas promovidas por el Principado de Asturias y adjudicadas en régimen de arrendamiento será la que establezca el Decreto que regule su adjudicación.

CAPÍTULO II

Descalificación de las viviendas protegidas

Artículo 6. *Extinción del régimen legal de protección.*

El régimen legal de las viviendas protegidas se extinguirá:

a) Por el transcurso del tiempo de duración de su régimen legal, que será:

– Para las viviendas de protección oficial cuya calificación provisional haya sido solicitada antes del 1 de enero de 1969: 20 años a contar desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas de protección oficial cuya calificación provisional haya sido solicitada después del 1 de enero de 1969 y no acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre: 50 años desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre: 30 años desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas de nueva construcción de promoción libre calificadas al amparo del artículo 12 y siguientes del Decreto 67/1998, de 19 de noviembre, por el que se regula la concesión de subvenciones en materia de vivienda y áreas de rehabilitación integrada: 30 años desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma reguladas en el Decreto 80/2002, de 13 de junio, con calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda: 30 años desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma reguladas en el Decreto 80/2002, de 13 de junio, o en el Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, con calificación provisional posterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda: hasta la declaración de ruina del inmueble.

No obstante si han sido calificadas definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 2007 o se han acogido al apartado cuatro de la disposición transitoria «Actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas»: 30 años desde su calificación definitiva, excepto las procedentes de patrimonios públicos del suelo, que será hasta la declaración de ruina del inmueble.

– Para las viviendas protegidas concertadas creadas al amparo de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda:

Si han sido calificadas definitivamente con anterioridad al día 1 de enero de 2007: hasta la declaración de ruina del inmueble.

No obstante, si han sido calificadas definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 2007 o se han acogido al apartado cuatro de la disposición transitoria actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas»: 30 años desde su calificación definitiva, excepto si son destinadas a arrendamiento y vinculadas a dicho régimen durante diez años.

b) Por sanción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4 a) de la Ley 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones en Materia de Vivienda.

c) A petición del propietario de la vivienda.

Artículo 7. *Procedimiento para descalificación voluntaria de la vivienda.*

1. Los propietarios de las viviendas protegidas, antes de la extinción de su régimen legal de protección, podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas, que podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

2. Sólo procederá la descalificación de las viviendas protegidas, a petición del propietario de la misma, cuando hayan transcurrido al menos 15 años desde su calificación definitiva.

No obstante, las viviendas promovidas por entes públicos, de carácter territorial o institucional, sin ánimo de lucro, no podrán ser descalificadas en ningún caso, una vez obtenida la calificación definitiva.

3. La descalificación deberá solicitarse por el propietario mediante solicitud dirigida a la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, quien comunicará al interesado, en el plazo máximo de tres meses, si concederá, previa presentación de los documentos que más abajo se relacionan, la descalificación voluntaria. Transcurrido dicho plazo sin comunicación alguna se entenderá desestimada su solicitud.

En el supuesto de concesión deberán ser aportados en el plazo máximo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de notificación de la comunicación a que se refiere el párrafo anterior, los siguientes documentos:

a) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de la vivienda y de la libertad de cargas y en el que consten también, en su caso, los cambios de titularidad de la vivienda y cancelación de hipotecas que gravaran la misma.

b) Certificación expedida por la entidad local correspondiente, o documento justificativo, que acredite la devolución al Ayuntamiento de las exenciones y bonificaciones de que hubiera disfrutado la vivienda por su calificación de protección oficial, incrementado por los intereses legales de dicho importe desde el momento de la exención.

c) Certificación acreditativa o documento justificativo de la devolución al Principado de Asturias del importe de la exención del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, incrementado con los intereses legales de dicho importe desde la fecha de la exención.

d) Certificación acreditativa de la devolución a la Administración General del Estado y en su caso al Principado de Asturias del importe de las ayudas económicas personales, subvenciones y subsidio de intereses satisfechos por aquéllas, incrementado por los intereses legales que correspondan desde su concesión.

4. La descalificación se concederá mediante resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de vivienda, previa instrucción del correspondiente procedimiento, en el que quede debidamente acreditado el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para la concesión y salvo que de la misma se deriven perjuicios para terceros.

5. El procedimiento para la concesión de la descalificación tendrá una duración máxima de tres meses, contados desde el día siguiente al de presentación de los documentos que se detallan en el apartado 3. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá considerar estimada su solicitud.

Disposición transitoria.

Lo dispuesto en este Decreto, respecto de la renta y precio de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas, no será de aplicación cuando, en la

fecha de su entrada en vigor, la vivienda haya sido objeto de adjudicación o de contrato de opción de compra o de compraventa o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 45/1995, de 30 de marzo, por el que se regula el precio y renta de las viviendas de protección oficial, así como las disposiciones de igual o inferior rango emanadas de órganos del Principado de Asturias que asimismo se opongan.

Disposición final.

Por la Consejería de Vivienda y Bienestar Social se adoptarán las medidas necesarias para la plena efectividad de lo dispuesto en el presente Decreto.

§ 7

Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 124, de 30 de mayo de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2013-90269

PREÁMBULO

En el ejercicio de las competencias exclusivas que ostenta la Comunidad Autónoma en materia de vivienda y conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, el acceso a las viviendas promovidas por el Principado de Asturias ha sido objeto de distintas regulaciones siendo la ultima el Decreto 30/2003, de 30 de abril, por el que se regula la adjudicación de viviendas promovidas por el Principado de Asturias, modificado por Decreto 75/2004, de 24 de septiembre.

La entrada en vigor de nuevas normativas sectoriales y los cambios en la estructura socio-económica actuales, como la drástica flexibilización del mercado de trabajo o las dificultades de acceso de las familias a la financiación, han puesto en evidencia la conveniencia de atender a nuevas causas de necesidad de vivienda y ampliar las condiciones de acceso a las viviendas propiedad del Principado de Asturias. Como ya se ha puesto de manifiesto en la Junta General del Principado, es urgente atender a colectivos específicos que se encuentran en circunstancias especiales y ampliar el abanico de personas que puedan solicitar las viviendas, por encontrarse en alguna de las causas de necesidad de vivienda.

Además, la experiencia acumulada en estos últimos años, hace aconsejable una nueva regulación que contemple procedimientos más sencillos, ágiles y eficaces que permitan acelerar el proceso de acceso a las viviendas, manteniendo siempre los principios de transparencia e igualdad de oportunidades cuando concurran similares circunstancias.

El nuevo texto está compuesto por un título preliminar, un título primero, cuatro capítulos, veinticinco artículos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El título I de «Adjudicación de viviendas en régimen de arrendamiento» dedicado a establecer las condiciones y los procedimientos para el acceso a las viviendas, establece en su Capítulo I de «Acceso a viviendas», una mayor flexibilización de las condiciones básicas que se deben acreditar para participar en los procesos de adjudicación, para dar cabida a nuevas realidades sociales de necesidad de acceso a una vivienda. Cabe destacar la introducción de un concepto más amplio de las personas que comparten su domicilio habitual y permanente, del que se venía utilizando en decretos anteriores, introduciendo el concepto de «unidad de convivencia».

En el capítulo II en el que se regula el procedimiento de adjudicación con carácter general, se introduce un apoyo específico a unidades de convivencia y colectivos con

mayores dificultades de acceso a la vivienda, determinando incluso la posibilidad de reservar cupos de viviendas para los denominados «Colectivos Preferentes», que pueden ser diferentes en cada momento y municipio en que se adjudiquen las viviendas.

Otra característica importante es la reducción de los tiempos establecidos para cada fase del procedimiento, cuyo objetivo no es otro que el acelerar los procesos, para poner a disposición las viviendas del Principado.

El capítulo III está dedicado a las denominadas «Adjudicaciones especiales», cuyo procedimiento es más directo y en el que se trata de reducir los tiempos de gestión y dar soluciones a las situaciones de emergencia social manifiesta, incluyendo algunas situaciones que antes quedaban excluidas, o dar una solución temporal a situaciones de urgencia.

El capítulo IV que lleva por rúbrica «Condiciones específicas del arrendamiento», aborda determinados aspectos del régimen contractual, la adecuación de las rentas o los procedimientos de cambio de domicilio y permuta que en decretos anteriores no se habían recogido.

A través de disposiciones adicionales, se determina el derecho preferente de las personas que tengan vigente un contrato de arrendamiento, en el caso de que se decida la venta de una vivienda, se establece la consideración especial de las viviendas adaptadas y se excluyen de este decreto las viviendas que forman parte de programas de erradicación del chabolismo y la infravivienda. Igualmente, se regula la adscripción de viviendas de titularidad del Principado de Asturias a otros órganos y entidades dependientes de la Administración del Principado y la cesión a otras Administraciones Públicas.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Bienestar Social y Vivienda, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de mayo de 2013

DISPONGO

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto tiene por objeto regular el procedimiento de adjudicación, en régimen de arrendamiento, de viviendas propiedad del Principado de Asturias, para ser destinadas a domicilio habitual y permanente de la persona adjudicataria.

2. A los efectos de lo previsto en este decreto se entiende por domicilio habitual y permanente, la residencia continuada en la vivienda siempre que esta no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

TÍTULO I

Adjudicación de viviendas en régimen de arrendamiento

CAPÍTULO I

Acceso a las viviendas

Artículo 2. *Requisitos de los/las solicitantes.*

1. El/la solicitante es la persona física que formula la solicitud de vivienda. Para participar en el proceso de adjudicación deberá cumplir los requisitos establecidos en el presente decreto. Además, todos los miembros de la unidad de convivencia deberán cumplir los requisitos establecidos en los apartados b), c), d), f), g) y h).

2. A los efectos de lo previsto en el presente decreto se entiende por unidad de convivencia de la persona solicitante la formada por la persona que formula la solicitud y aquellas personas incluidas en la misma que tengan necesidad de vivienda en los términos establecidos en el presente decreto.

3. En caso de resultar adjudicatarios/as de una vivienda, todos lo miembros integrantes de la unidad de convivencia deberán residir de forma habitual y permanente en la vivienda adjudicada.

4. Podrán acceder en régimen de alquiler a las viviendas de titularidad del Principado de Asturias, las personas físicas que en la fecha en que se inicie el plazo de presentación de las solicitudes, cumplan los requisitos siguientes:

a) Ser mayor de edad o menor emancipado de acuerdo con lo establecido en la legislación civil, y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.

b) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad de convivencia, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de una vivienda, o, en su caso, acreditar la necesidad de vivienda según lo previsto en el artículo 3.

c) Reunir los requisitos de ingresos que se fijan en el artículo 4, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 19 para las adjudicaciones por causa de emergencia social.

d) Contar los miembros de la unidad de convivencia, con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible.

e) Haber residido ininterrumpidamente o haber trabajado en un centro de trabajo con, al menos, dos años de antelación, a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria, y estar empadronada en dicha fecha en el concejo donde estén ubicadas las viviendas. No obstante, en el caso de concejos con una población igual o inferior a 5.000 habitantes, será suficiente el periodo de residencia o de trabajo antes referido o estar empadronada en el municipio en la fecha de publicación. En los supuestos de solicitud de vivienda por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 19 y 20.

Podrán quedar eximidas del cumplimiento de este requisito:

1.º Las mujeres víctimas de violencia de género, siempre y cuando dicha condición se acredite por alguno de los medios establecidos en el artículo 10 y resulte probada la conveniencia de no estar empadronada o residir en su concejo; a tal efecto deberá recabar informe favorable de la Consejería competente en materia de igualdad.

2.º Las personas que hayan abandonado el Principado de Asturias por razones laborales, después de haber estado empadronadas o haber sido residentes en el concejo donde se ubican las viviendas durante un tiempo continuado no inferior a 15 años.

3.º Las personas emigrantes retornadas, entendiéndose por tales, aquellas que habiendo abandonado el Principado de Asturias, hayan nacido en Asturias o sean descendientes en primer grado de naturales de Asturias y permanezcan al menos 10 años, con la nacionalidad española, en la emigración y hayan retornado.

4.º Las personas repatriadas que hayan abandonado el Principado de Asturias durante su minoría de edad por causas políticas y deseen retornar.

5.º Las personas a las que se les haya asignado vivienda en virtud del procedimiento especial regulado en el artículo 20 del decreto «Adjudicación temporal por razones de urgencia».

En la correspondiente convocatoria de adjudicación se podrá prever la posibilidad de aceptar solicitudes de personas empadronadas, residentes o que trabajen en concejos limítrofes o del área de influencia de aquel en el que se ubiquen las viviendas convocadas y cumplan los requisitos establecidos en el decreto. En el supuesto de convocatorias simultáneas, deberá optarse por uno de los concejos anteriormente establecidos, no siendo posible la duplicidad de la solicitud.

f) No haber renunciado, sin causa justificada, ningún miembro de la unidad de convivencia a una vivienda de titularidad del Principado de Asturias en los 5 años anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En el caso de solicitud por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud. No obstante, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda se podrá considerar justificada la renuncia cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Inadecuación de la superficie de la vivienda al número de miembros de la unidad de convivencia.

2.º Necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad de la persona solicitante o de algún miembro de la unidad de convivencia.

g) Que a ninguno de los miembros de la unidad de convivencia se le haya denegado la renovación de un contrato de arrendamiento de una vivienda de titularidad del Principado de Asturias, ni haya dado lugar a una resolución de contrato por incumplimiento de las condiciones contractuales, ni haya ocupado una vivienda pública de forma ilegal en los 5 años anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En las solicitudes de vivienda por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud.

h) Todos los miembros de la unidad de convivencia deberán estar al corriente del pago de las deudas contraídas por las cuotas de arrendamiento y conceptos asimilables por contratos anteriores de arrendamiento de viviendas de titularidad del Principado de Asturias.

5. La falta de acreditación de las condiciones establecidas en el presente artículo y sus concordantes será causa de exclusión de la solicitud.

Artículo 3. *Necesidad de vivienda.*

A efectos de lo previsto del artículo 2.2 del presente decreto, se considerarán también necesitadas de vivienda aquellas personas que, siendo propietarias de vivienda, acrediten documentalmente la no disponibilidad de uso sobre la misma por alguna de las causas que se describen a continuación:

1. Que la vivienda sea o haya sido objeto de proceso de ejecución hipotecaria, siempre y cuando esté ubicada en el Principado de Asturias y haya constituido su domicilio habitual y permanente. En los supuestos de solicitud de vivienda por causa de emergencia social y adjudicación temporal por razones de urgencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 19 y 20 del decreto respectivamente.

2. Que se trate de una vivienda ubicada en el Principado de Asturias que constituya su domicilio habitual y permanente y no cuente con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la correspondiente normativa o haya sido declarada en estado de ruina que conlleve el derribo y desalojo del inmueble afectado. No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas, debiendo aportarse informe técnico emitido por órgano competente.

3. Que se trate de una vivienda que haya sido adjudicada judicialmente como domicilio familiar al otro cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o disolución de la pareja de hecho.

4. Que se trate de una vivienda que constituya el domicilio de una mujer víctima de violencia de género.

5. Que se trate de una vivienda en régimen de cotitularidad, adjudicada judicialmente, por herencia, legado, donación u otras causas y el derecho de uso sobre la misma corresponda a una persona no incluida en la unidad de convivencia.

6. Privación de vivienda por causa de fuerza mayor, esto es, por sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables, siempre y cuando esté ubicada en el Principado de Asturias y constituya el domicilio habitual y permanente.

7. Reordenación urbanística ejercida en el territorio del Principado de Asturias, que implique la demolición de las edificaciones existentes, por causa de una remodelación llevada a cabo por la Administración Pública o por un Ente Público.

8. Solo a efectos de adjudicación por causa de emergencia social, cuando se trate de un caso de discapacidad sobrevenida debidamente acreditada, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente, debiendo aportarse informe técnico emitido por órgano competente.

Artículo 4. *Cuantía ingresos.*

1. Las unidades de convivencia deberán acreditar unos ingresos anuales no superiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 19 para las adjudicaciones por causa de emergencia social manifiesta.

2. El IPREM que se ha de tener en cuenta a efectos de determinar el límite máximo de los ingresos anuales será el establecido por la Administración competente para el periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de la correspondiente convocatoria.

3. El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado en virtud de los coeficientes y factores que se establezcan por medio de resolución de la Consejería competente en materia de vivienda, en función de las circunstancias que se determinen en la misma.

Artículo 5. *Personas perceptoras de ingresos y período computable.*

1. Se computarán los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia. Se entiende por periodo computable el periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En el caso de solicitud por causa de emergencia social o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud.

2. En el caso de que la persona solicitante o algún miembro de la unidad de convivencia acredite encontrarse en situación de desempleo tras un periodo de actividad laboral, para estas personas, se computarán los ingresos que hayan percibido durante los últimos doce meses anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En el caso de presentación de la solicitud de vivienda por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud.

Artículo 6. *Cuantificación ingresos.*

1. Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computará la cuantía de los ingresos anuales declarados.

2. Se considerarán ingresos anuales declarados, las cantidades que figuren en la base imponible general y en la base imponible de ahorro del período impositivo de referencia, cuyo cálculo se determinará de conformidad con los términos establecidos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, correspondientes a la declaración o declaraciones presentadas en los términos establecidos en el artículo 5 del decreto.

3. Para personas exentas de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se computarán los ingresos anuales que sean acreditados por la Administración competente.

4. 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, se seguirán los siguientes criterios:

a) Si los ingresos del periodo computable, se hubieran tributado individualmente, se estará a lo dispuesto en el artículo 5 del decreto.

b) Si la tributación hubiera sido conjunta, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

5. Para la determinación de los ingresos correspondientes a unidades de convivencia en la que alguno de sus miembros se encuentren en situación de desempleo, se seguirán los siguientes criterios:

a) Si las personas que se encuentren en situación de desempleo tributaran individualmente, se estará a lo dispuesto en el artículo 5 del decreto.

b) Si las personas que se encuentre en situación de desempleo tributaran conjuntamente con otras personas, se determinarán como sigue:

1.º Para las personas declarantes que formen parte de la unidad de convivencia y que no se encuentren en situación de desempleo, se computará la parte proporcional de los ingresos anuales declarados según lo dispuesto en el artículo 5 del decreto.

2.º Para las personas que se encuentren en situación de desempleo se computarán los ingresos percibidos durante los últimos doce meses anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En el caso de solicitud de vivienda por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. 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.

CAPÍTULO II

Procedimiento de adjudicación

Artículo 7. *Convocatoria.*

1. Las reglas específicas por las que se regirá la correspondiente convocatoria de adjudicación de viviendas de titularidad del Principado de Asturias, se aprobarán en virtud de resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El procedimiento de adjudicación comienza con la publicación del anuncio de la convocatoria en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, iniciándose el cómputo del plazo para presentar solicitudes al día siguiente de la referida publicación. A efectos informativos, se hará público, al menos, en el tablón de edictos del ayuntamiento respectivo y en la página Web del Principado de Asturias.

Artículo 8. *Reservas de cupos de viviendas para colectivos preferentes.*

1. En la convocatoria de adjudicación, se podrá acordar que la asignación de las viviendas se haga según los grupos de colectivos preferentes que se establezcan en función de las circunstancias sociales, económicas y personales de los miembros de la unidad de convivencia, con indicación del porcentaje o el número de viviendas que se destina a cada grupo. A tal fin, el ayuntamiento donde estén ubicadas las viviendas podrá formular propuesta motivada de los grupos de colectivos preferentes que estime oportuno incorporar en la convocatoria en función de la situación socioeconómica, y en particular, de las necesidades de vivienda del concejo.

2. En la solicitud se señalará a qué grupo se adhiere la unidad de convivencia para concurrir al sorteo, sin que, en ningún caso, puedan pertenecer a dos grupos distintos.

3. En el caso de que no se presenten suficientes solicitudes para completar el número de viviendas de cada uno de los grupos establecidos, el exceso se añadirá al grupo con mayor número de solicitudes.

Artículo 9. *Solicitudes.*

1. Las solicitudes se ajustarán al modelo oficial aprobado por resolución de la Consejería competente en materia de vivienda, y se presentarán por la persona que, en caso de resultar adjudicataria, suscribirá el contrato de arrendamiento.

2. La solicitud se firmará por todos los miembros de la unidad de convivencia, que autorizarán para que en su nombre, se soliciten por medios telemáticos de las Administraciones Públicas u organismos dependientes aquellos datos relativos a la identidad, residencia, ingresos, titularidad de inmuebles, composición de la unidad de convivencia y aquellos otros que resulten necesarios.

3. Las solicitudes y la documentación que se adjunte a la misma, se presentarán en el lugar y dentro del plazo establecido en la correspondiente convocatoria.

4. La persona solicitante se responsabilizará de la veracidad de los datos que aporta.

5. Si en la solicitud existieran errores subsanables o no hubiera sido presentado algún documento, se concederá un plazo de diez días para subsanar los errores o aportar la documentación necesaria. Transcurrido dicho plazo sin que se subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, se tendrá por desistido de la solicitud.

Artículo 10. *Documentación acreditativa de las circunstancias personales, sociales y económicas.*

1. La solicitud se presentará acompañada de los documentos que acrediten las circunstancias personales, sociales y económicas requeridas para ser adjudicatario/a de una vivienda, sin que sea necesario aportar documentación de los datos relativos a la identidad, residencia, ingresos, titularidad de inmuebles, composición de la unidad de convivencia que pueden ser consultados directamente por la Administración.

2. Además, de la documentación que se aporte con la solicitud, durante la tramitación del procedimiento, la persona solicitante y en su caso, los miembros de la unidad de convivencia, deberán aportar cualquier otro documento que resulte necesario para el estudio de su solicitud y les sea exigido por el órgano competente.

3. Documentación acreditativa de la residencia o lugar del centro de trabajo.

El requisito de residencia se acreditará mediante alguno o algunos de los documentos siguientes:

a) Permiso de residencia temporal o permanente, conforme a lo previsto en la legislación sobre derechos y libertades de los extranjeros en España.

b) Certificación del centro de trabajo.

c) Certificación acreditativa del traslado laboral, en su caso.

d) Certificación acreditativa de la condición de persona emigrante retornada.

e) Certificación emitida por el organismo competente del estado español o del país donde haya residido la persona emigrante retornada que acredite que algún miembro de la unidad de convivencia ha tenido que abandonar el país durante su minoría de edad, por causas políticas o por causas de trabajo.

f) En el caso de habitar una vivienda en régimen de arrendamiento, contrato de arrendamiento vigente y en su defecto, declaración responsable conjunta del titular de la vivienda y del miembro de la unidad de convivencia que sea inquilino, de residir en régimen de arrendamiento en una vivienda perteneciente al municipio donde se ubican las viviendas convocadas.

4. Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda.

La necesidad de vivienda se acreditará con alguno o algunos de los siguientes documentos:

a) Declaración jurada, de todos los miembros de la unidad de convivencia, de no ser titulares de un derecho efectivo de uso o disfrute sobre vivienda alguna.

b) En los casos de indisponibilidad de vivienda por ser o haber sido esta objeto de proceso de ejecución hipotecaria; por estar en condiciones de inhabitabilidad o haber sido asignada a una persona distinta a algún miembro de la unidad de convivencia, por causa de separación, divorcio, disolución de pareja de hecho, herencia legado, donación u otras causas, deberán aportar resoluciones judiciales, escrituras públicas o certificados emitidos por el órgano competente, que acrediten la causa de indisponibilidad de la vivienda.

5. Documentación acreditativa de la condición de mujer víctima de violencia de género.

A los efectos específicos de participar en el procedimiento de adjudicación de viviendas de titularidad del Principado de Asturias, deberá acreditarse por alguno de los siguientes medios:

a) Resolución judicial acreditativa de la existencia de episodios de violencia de género.

b) Orden de protección dictada a favor de la víctima.

No obstante, las mujeres víctimas de violencia de género que no puedan acreditar dicha situación por alguno de los cauces anteriormente descritos, podrán justificarla a través de un informe de la Consejería competente en materia de igualdad, o de otros organismos públicos que certifiquen la existencia de episodios de violencia de género. Deberá incluir un plan individual de atención, elaborado por órgano competente, en el cual se concreten los apoyos destinados a dichas víctimas.

Al efecto, tanto la resolución judicial como la orden de protección tendrán que haber recaído en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

Igualmente el informe de acreditación, habrá de ser realizado dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Recaída sentencia firme en el procedimiento penal seguido por violencia de género, deberán remitir copia a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de 10 días contados a partir del día siguiente a aquel en que haya sido adoptada.

6. Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad de convivencia.

Los miembros de la unidad de convivencia que no estuviesen obligados a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberán aportar los siguientes documentos:

a) Personas jubiladas y pensionistas, certificación expedida por la Seguridad Social u organismo pagador correspondiente, de las cantidades percibidas en el periodo impositivo computable.
b) Personas trabajadoras en situación de desempleo tras un periodo de actividad laboral, certificación expedida por el órgano competente de las prestaciones económicas percibidas en los últimos doce meses anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria.
c) Personas trabajadoras por cuenta ajena, certificación del empleador de los ingresos percibidos, en el periodo impositivo computable.
d) Personas trabajadoras por cuenta propia, documentación acreditativa de todos los ingresos y gastos derivados de su actividad económica en el periodo impositivo computable.
e) Personas que hayan percibido ingresos en el exterior, certificación del organismo competente o entidad bancaria acreditativa del valor en euros de dichos ingresos.

Artículo 11. *Exclusiones.*

Son causas de exclusión de las solicitudes presentadas:

a) El incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en el artículo 2 del presente decreto.
b) La presentación de las solicitudes fuera del plazo establecido en la correspondiente convocatoria.
c) La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud, así como el falseamiento de documentos.
d) Figurar en más de una solicitud algún miembro de la unidad de convivencia y no haber optado por la elección de aquella con la que deseara concurrir en el procedimiento de adjudicación.

Artículo 12. *Valoración de las solicitudes.*

1. Para el estudio de las solicitudes presentadas, se constituirá, en el ayuntamiento respectivo, una ponencia presidida por la persona titular de la Alcaldía o persona en quien delegue, designada al efecto, e integrada además por los siguientes miembros:

a) Un mínimo de tres representantes del ayuntamiento donde estén ubicadas las viviendas convocadas, designados por el órgano competente de la Corporación Municipal.
b) Dos representantes de la Consejería competente en materia de vivienda y de servicios sociales, designados en virtud de resolución de la Consejería competente.
c) A propuesta del ayuntamiento se podrán incorporar representantes de asociaciones de ciudadanos/as, que participarán con voz pero sin voto.

2. La ponencia se constituirá en el plazo de 1 mes contado a partir del día siguiente a la conclusión del plazo de presentación de solicitudes de la correspondiente convocatoria. Si no se constituyese en el referido plazo, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá lo que proceda en orden a la adjudicación de las viviendas.
3. Si en la solicitud existieran errores subsanables o no hubiera sido presentado algún documento, se concederá un plazo de diez días para subsanar los errores o aportar la documentación necesaria. Transcurrido dicho plazo sin que la persona titular de la solicitud subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, se propondrá la exclusión de la solicitud.

4. La ponencia levantará acta con expresión de haber finalizado el trámite anterior y aprobará la lista provisional que se confeccionará con la relación nominal de personas titulares de solicitudes admitidas y excluidas con expresión de la causa de exclusión. De haberse aprobado cupos de colectivos preferentes, la lista provisional incluirá, además, el cupo en el que se inscribe.

5. Dicha relación será expuesta en el tablón de edictos del ayuntamiento correspondiente durante un plazo de 10 días, evacuándose así el trámite de audiencia previsto en el artículo 84 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero. Durante dicho plazo, los solicitantes podrán formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

6. La ponencia, a la vista de las alegaciones presentadas, ratificará o modificará, en su caso, la lista que constituirá la base del sorteo a que se refiere el artículo siguiente, reflejándolo igualmente en un acta.

Artículo 13. *Sorteo.*

1. Entre las solicitudes admitidas se realizará, en los términos que se fije en la correspondiente convocatoria, un sorteo público a fin de determinar las personas adjudicatarias, en reserva y el orden de prelación a tener en cuenta al que se refieren los artículos siguientes. La fecha de celebración del sorteo se anunciará en el tablón de anuncios del respectivo Ayuntamiento con una antelación de al menos cinco días. Del sorteo resultará la lista de adjudicación que se confeccionará con la relación nominal de las personas titulares de la solicitud adjudicatarias y en reserva.

2. Para la celebración del sorteo, se asignará a cada una de las solicitudes admitidas una serie de números atendiendo a los siguientes criterios:

a) Un número por solicitud admitida.

b) Un número más, hasta un máximo de dos, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Unidades de convivencia con hijos menores a cargo.
2.º Víctimas del terrorismo.
3.º Personas afectadas por situaciones catastróficas.
4.º Familias numerosas.
5.º Familias monoparentales con hijos menores a cargo.
6.º Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
7.º Personas afectadas por un proceso de ejecución hipotecaria.
8.º Personas emigrantes retornadas.
9.º Personas repatriadas.
10.º Otros colectivos en situación de riesgo de exclusión social que se determinen en la convocatoria.

c) Un número más, hasta un máximo de dos, por cada miembro de la unidad de convivencia que se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Jóvenes mayores de 18 años y menores de 35.
2.º Personas mayores de 65 años.
3.º Mujeres víctimas de violencia de género.
4.º Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida.
5.º Personas paradas de larga duración que acrediten llevar en el desempleo más de 1 año tras un periodo de actividad laboral.
6.º Otros colectivos en situación de riesgo de exclusión social que se determinen en la convocatoria.

d) En función de los ingresos de la unidad de convivencia:

1.º Unidades de convivencia con ingresos anuales inferiores o iguales a 1 vez el IPREM: 3 números más.
2.º Unidades de convivencia con ingresos anuales superiores a 1 vez e inferiores o iguales a 2 veces el IPREM: 2 números más.

3. Los números que resulten de los criterios seguidos en los apartados precedentes se asignarán a cada unidad de convivencia de forma correlativa y por orden alfabético de la relación nominal de las personas que presentan la solicitud.

4. En el caso de que se hayan reservado viviendas para grupos de colectivos preferentes las personas solicitantes se ordenarán alfabéticamente dentro de cada grupo.

5. Todos los números participarán en el sorteo procediéndose a la extracción de tantos números como viviendas convocadas. En el supuesto de que se hayan constituido reservas de cupos de viviendas para colectivos preferentes, se celebrarán sucesivamente distintos sorteos para cada grupo, por el orden establecido en la convocatoria. Si una persona a la que se haya asignado varios números por aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior, resultare adjudicataria por extracción de uno de los números que se le hubieran asignado, se considerarán anulados el resto de los números que le hubieran correspondido.

6. La persona que desempeñe el cargo de secretaría la levantará acta con el resultado del sorteo.

7. No tendrá lugar la celebración del sorteo en aquellos casos en que el número de viviendas convocadas sea igual o superior al de solicitudes admitidas, procediéndose directamente a la asignación según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 14. *Asignación de viviendas.*

1. La ponencia formulará propuesta de asignación de viviendas que corresponda a cada adjudicatario/a en el plazo de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de celebración del sorteo. La asignación de las viviendas se efectuará en función de la adecuación de la superficie útil y de las características de la vivienda a la composición de los miembros de la unidad de convivencia y a sus circunstancias personales.

2. A las personas adjudicatarias de viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, les será asignada la vivienda edificada de conformidad a las normas que regulan su diseño. Si existiese más de una persona adjudicataria y por lo tanto más de una vivienda adaptada, se asignará, asimismo, por la ponencia según los criterios descritos en el párrafo anterior.

3. En caso de igualdad de condiciones, las viviendas se sortearán en el seno de la ponencia. De la sesión celebrada al respecto se levantará acta y se publicará en el tablón de edictos del ayuntamiento respectivo.

4. La asignación de las viviendas a las personas solicitantes que figuren en la lista de reserva a la que se refiere el artículo siguiente, se realizará siguiendo los criterios establecidos en el apartado 1 del presente artículo y de acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente convocatoria.

Artículo 15. *Lista de reserva.*

1. Las personas solicitantes que no hayan resultado adjudicatarias pasarán a componer la lista de reserva, que se confeccionará con la relación nominal de las mismas dispuestas según el orden resultante del sorteo.

2. A las personas solicitantes que configuren la lista de reserva se les adjudicarán las viviendas que queden vacantes dentro de los 18 meses contados desde la aprobación por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de la lista de adjudicación.

Artículo 16. *Aprobación definitiva de la adjudicación.*

1. El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias es el órgano competente para aprobar la lista de adjudicación, que se confeccionará con la relación nominal definitiva de las personas adjudicatarias, la vivienda asignada y, si las hubiese, la lista de exclusión (con expresión de la causa de exclusión) y la de reserva.

2. En el plazo máximo de 15 días contados a partir del día siguiente a la fecha de celebración del sorteo, los ayuntamientos remitirán a la Consejería competente en materia de vivienda, junto con los correspondientes expedientes de solicitudes de vivienda, las actas elaboradas por la ponencia y la propuesta formulada por esta.

3. El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la documentación reseñada en el apartado 2 del presente artículo, y

del informe de la Consejería competente en materia de vivienda, aprobará las referidas listas.

4. El acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias se publicará en el tablón de edictos del ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas convocadas durante el plazo mínimo de 20 días; la referida publicación sustituirá a la notificación surtiendo sus mismos efectos.

5. La Consejería competente en materia de vivienda notificará a la persona que haya resultado adjudicataria la vivienda que le ha sido asignada con expresión de la renta máxima, cuya cuantía se adecuará de acuerdo con los términos establecidos en el artículo 24 del decreto.

6. El procedimiento tendrá una duración máxima de 6 meses, comenzando el cómputo del plazo a partir del día siguiente al de finalización de presentación de solicitudes. El vencimiento del plazo máximo establecido, legitima a las personas interesadas que hubieran presentado la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

7. Si transcurrido el referido plazo no se recepciona la documentación señalada en el apartado 2 del presente artículo, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá lo que proceda en orden a la adjudicación de las viviendas.

Artículo 17. *Formalización de los contratos de arrendamiento.*

1. Los contratos de arrendamiento se suscribirán por la persona que designe la Consejería competente en materia de vivienda, en un plazo no superior a 2 meses contados a partir del primer día de la exposición del Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias en el tablón de edictos del ayuntamiento respectivo.

2. Las personas adjudicatarias deberán aportar la documentación exigida para la formalización de los contratos de arrendamiento en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de la adjudicación. Si transcurrido este plazo no se ha efectuado dicha aportación, se entenderá que renuncia a la adjudicación de vivienda.

3. Las personas adjudicatarias deberán presentar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento, el informe que facilita el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad sobre identificación y localización de propiedades para corroborar que no son propietarias de vivienda.

Artículo 18. *Entrega de llaves.*

1. Una vez firmados los contratos de arrendamiento, la Consejería competente en materia de vivienda, entregará las llaves de las viviendas a las personas titulares de los contratos. Estas deberán proceder a su legal ocupación en el plazo de un mes.

2. Las personas titulares del contrato podrán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de 1 mes desde la entrega de las llaves, los desperfectos aparentes que fuesen apreciados.

CAPÍTULO III

Adjudicaciones especiales

Artículo 19. *Emergencia Social.*

1. Las adjudicaciones por causa de emergencia social tienen por objeto atender situaciones individuales y colectivas que debido a especiales circunstancias de carácter personal, económico o social requieran una atención especial.

2. Para acceder a una vivienda de titularidad del Principado de Asturias por causa de emergencia social, deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) La persona solicitante debe estar empadronada o ser residente con un mínimo de 2 años de antigüedad en el concejo donde estén ubicadas las viviendas, contados en el momento de presentar la solicitud, salvo en los casos eximidos según el artículo 2.4.e) del decreto.

b) Obtener unos ingresos anuales no superiores a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En los supuestos de mujeres víctimas de violencia de

género, los ingresos anuales no serán superiores a 3 veces el IPREM. Su cuantía se determinará de la forma establecida en los artículos 4, 5 y 6 del decreto.

c) Cumplir el resto de requisitos de acceso regulados en los artículos 2 y 3 del decreto.

d) Y encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

1.º Privación de vivienda por causa de fuerza mayor, esto es, por sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

2.º Reordenación urbanística ejercida en el territorio del Principado de Asturias, que implique la demolición de las edificaciones existentes, por causa de una remodelación llevada a cabo por la Administración Pública o por un Ente Público.

3.º Declaración de ruina que conlleve el derribo y desalojo inmediato del inmueble afectado.

4.º Víctimas de violencia de género, residentes en Asturias, cuya condición se justifique en los términos expresados en el artículo 10 del presente decreto.

5.º Privación de vivienda por ser esta objeto de ejecución hipotecaria, con fecha prevista de lanzamiento que suponga la pérdida efectiva de la vivienda.

6.º Personas sin hogar que acrediten dicha situación a través de los servicios sociales del ayuntamiento respectivo.

7.º Discapacidad sobrevenida debidamente acreditada, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente.

8.º Necesidad de una atención social especial, encontrándose dentro de un programa específico gestionado por el ayuntamiento o el Principado de Asturias, para acogida temporal en arrendamiento o comodato.

3. Las solicitudes se presentarán durante todo el año, a través del Ayuntamiento del municipio de residencia, quien con carácter inmediato remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda una copia de las solicitudes presentadas, junto a un informe, favorable o desfavorable a la adjudicación.

4. Plazos.

a) Los ayuntamientos remitirán los escritos originales de las solicitudes presentadas y los expedientes completos a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir del día siguiente a la presentación de solicitud. En los expedientes se incorporará la documentación acreditativa de la situación de emergencia en la que se encuentre la persona solicitante, la propuesta razonada del órgano competente y si existiera vivienda vacante disponible en el concejo, la vivienda propuesta para la adjudicación.

b) La Consejería competente en materia de vivienda resolverá en el plazo máximo de 1 mes, contado a partir de la recepción del expediente completo. Transcurrido el plazo máximo de 3 meses computados desde la fecha de la presentación de la solicitud sin haberse notificado resolución expresa, la persona solicitante podrá entenderla desestimada por silencio administrativo.

5. La Consejería competente en materia de vivienda facilitará a los ayuntamientos el listado de viviendas vacantes disponibles con una periodicidad de carácter mensual.

6. Si no existiesen vacantes disponibles en el concejo para atender las solicitudes presentadas por causa de emergencia social, el órgano competente del respectivo ayuntamiento, antes de la finalización del plazo señalado en el apartado anterior, formulará a la Consejería competente en materia de vivienda propuesta razonada de denegación de la solicitud. La denegación se efectuará por resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 20. *Adjudicación temporal por razones de urgencia.*

1. Las adjudicaciones temporales por razones de urgencia tienen por objeto atender situaciones individuales y colectivas que debido a especiales circunstancias requieran una solución urgente e inmediata.

2. Con carácter general, para acceder a una vivienda de titularidad del Principado de Asturias por razones de urgencia se requiere:

a) Obtener unos ingresos anuales no superiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Su cuantía se determinará de la forma establecida en los artículos 4, 5 y 6 del decreto.

b) Encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

1.º Privación de vivienda por causa de fuerza mayor, esto es, por sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

2.º Declaración de ruina inminente que conlleve el derribo y desalojo inmediato del inmueble afectado.

3.º Privación de vivienda por ser esta objeto de ejecución hipotecaria con fecha prevista de lanzamiento que suponga la pérdida efectiva de la vivienda.

4.º Cualquier otra causa urgente que valore la Consejería competente en materia de vivienda que suponga la imposibilidad del uso de la vivienda.

3. La solicitud, acompañada de la documentación acreditativa de la situación de urgencia de que se trate, se dirigirá a la Consejería competente en materia de vivienda y se presentarán en el Registro de la misma o en el correspondiente ayuntamiento que procederá a su remisión, pudiendo este informar al respecto.

4. La Consejería competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de 15 días desde la recepción de la solicitud y en caso positivo asignará una vivienda con independencia del municipio de residencia. Si no existiesen vacantes disponibles en el territorio del Principado, se denegará la adjudicación en virtud de resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

5. Los contratos de arrendamiento tendrán una duración máxima de un año. Excepcionalmente, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el contrato por el plazo máximo de un año adicional. Durante este tiempo, las personas adjudicatarias serán objeto de un seguimiento personalizado, en el cual la Consejería competente en materia de vivienda arbitrará una solución de mayor estabilidad.

6. Las personas solicitantes autorizarán a la Consejería competente en materia de vivienda a recabar de las Administraciones Públicas y organismos públicos dependientes, aquellos datos con trascendencia para la adjudicación de la vivienda, de la persona solicitante y, en su caso, de los miembros de la unidad de convivencia.

Artículo 21. *Adjudicación de viviendas resultantes de la rehabilitación de escuelas rurales.*

La adjudicación de viviendas resultantes de la rehabilitación de antiguas escuelas rurales se podrá articular:

a) Mediante las vías establecidas en los artículos precedentes del decreto.

b) En virtud de pacto o convenio suscrito entre la Consejería competente en materia de vivienda y el ayuntamiento del concejo donde estén ubicadas las viviendas, se podrá determinar un destino específico para las mismas así como los criterios para su adjudicación, sin desvirtuar su naturaleza residencial.

CAPÍTULO IV

Condiciones específicas del arrendamiento

Artículo 22. *Condiciones contractuales.*

1. En los contratos de arrendamiento se incluirá una cláusula en virtud de la cual la o las persona titulares de los mismos se obligan a informar a la Consejería competente en materia de vivienda cualquier cambio que se haya producido en las condiciones socio-familiares y económicas en las que haya concurrido a la convocatoria de adjudicación, al objeto de su revisión.

2. Asimismo, se hará constar que será condición resolutoria expresa de los contratos de arrendamiento, la ocultación o falsedad de datos o documentos que hubieran servido de base para la adjudicación. En estos supuestos el contrato se considerará nulo y sin efecto.

En el contrato constarán también como condiciones de resolución, revisión y/o no renovación, las siguientes:

a) Cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia adquieran en propiedad una vivienda.

b) No ocupar la vivienda en los plazos fijados en el artículo 16 de este decreto.

c) Cuando la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria, salvo que existan causas debidamente justificadas, y así se haya autorizado por la Consejería competente en materia de vivienda.

d) Cuando en la vivienda o en las dependencias comunes, los miembros de la unidad de convivencia desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

e) Cuando los miembros de la unidad de convivencia ocasionen graves deterioros en la vivienda adjudicada o en los elementos comunes del inmueble.

f) El subarriendo de la vivienda, de modo oculto o manifiesto, o la cesión de la totalidad o parte de la vivienda arrendada.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá revisar de oficio, en cualquier momento, el cumplimiento de las condiciones básicas de acceso reguladas en el Capítulo I del decreto, durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento.

4. La persona adjudicataria, recibirá la vivienda en perfecto estado para el uso a que se destina y en igual estado ha de devolverlo una vez finalizado el contrato de arrendamiento, siendo de su cuenta todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por algún miembro de la unidad de convivencia, en el edificio o vivienda como consecuencia del mal uso, omisión o negligencia.

Artículo 23. *Resolución y renovación de los contratos de arrendamiento.*

Podrán ser causa de revisión, resolución y/o no renovación del contrato de arrendamiento, las establecidas en la ley reguladora de los arrendamientos urbanos vigente y además:

a) El incumplimiento de las cláusulas contractuales.

b) El incumplimiento de las condiciones básicas de acceso reguladas en el decreto y la no comunicación a la Consejería competente en materia de vivienda de cualquier cambio que se haya producido en las condiciones socio-familiares y económicas con las que se haya concurrido a la convocatoria de adjudicación.

Artículo 24. *Adecuación de la renta.*

1. La renta anual inicial de las viviendas de nueva construcción será el porcentaje sobre el precio de venta establecido en la correspondiente calificación definitiva del grupo de viviendas convocadas. Dicho porcentaje no podrá exceder del 4 por ciento de su precio de venta.

2. Para la determinación de la renta anual inicial de las viviendas vacantes se procederá a la actualización del precio de venta correspondiente.

3. Si la cantidad resultante fuese superior al veinte por ciento de los ingresos brutos de los miembros de la unidad de convivencia obtenidos en el semestre anterior a la firma del contrato de arrendamiento, se procederá a un ajuste de la misma en virtud de los criterios para adecuar la renta a las circunstancias económicas y familiares de la unidad de convivencia que se establecerán por resolución de la Consejería competente en materia de vivienda. Asimismo, a instancia de la persona titular del contrato, o de oficio, se podrá proceder a su adecuación a nuevas circunstancias.

Artículo 25. *Cambio de vivienda.*

1. Las personas arrendatarias de una vivienda de titularidad del Principado de Asturias, que no se adapte a sus necesidades o, en su caso, a las de algún miembro de la unidad de convivencia, podrán solicitar el cambio de la vivienda por otra mas adecuada, mediante solicitud dirigida a la Consejería competente en materia de vivienda, a la que se acompañará justificación documental de las causas en que se fundamenta la solicitud.

2. Procederá el cambio por inadecuación de la vivienda en los siguientes casos:

a) Discapacidad debidamente acreditada, ya sea sobrevenida o reconocida a la fecha de publicación de la convocatoria, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente.

b) Variación en el número de miembros de la unidad de convivencia.

c) Víctimas de violencia de género cuya situación haga necesario el cambio.

d) Existencia de una causa social que haga aconsejable el cambio.

e) Inhabitabilidad sobrevenida de la vivienda no imputable a la persona titular de un contrato de arrendamiento o a algún miembro de la unidad de convivencia.

3. Las personas solicitantes deberán comprometerse a dejar la vivienda original en perfecto estado de habitabilidad, salvo el supuesto a que refiere el apartado e), y sin ninguna deuda por rentas, suministros o comunidad, pudiendo ser causa de resolución de la nueva adjudicación en caso de incumplimiento. Correrán a cargo de la persona arrendataria las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por algún miembro de la unidad de convivencia en el edificio o vivienda como consecuencia del mal uso, omisión o negligencia.

4. Con carácter general los cambios de vivienda se efectuarán entre viviendas dentro del mismo término municipal, salvo en los cambios derivados de las causas previstas en los apartados c) y d), en los cuales los cambios podrán efectuarse entre viviendas de distintos municipios. En ambos supuestos, se precisará informe favorable de los organismos competentes en la materia tanto del municipio de origen como del de destino.

5. La resolución para el cambio de vivienda, que será motivada, se dictará en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que la solicitud hubiera tenido entrada, previa valoración de la comisión constituida al efecto en virtud de Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

6. Si no existiesen viviendas disponibles para atender las solicitudes presentadas, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá la denegación de la solicitud sin perjuicio de la posibilidad de poder presentar nuevamente la solicitud correspondiente.

7. Si la persona solicitante renunciara a la vivienda adecuada que le haya sido ofrecida, no podrá volver a solicitar nuevamente el cambio de vivienda hasta transcurrido un año contado desde la fecha de la renuncia.

8. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar permutas de viviendas siempre que sean solicitadas por las personas arrendatarias y exista un motivo que haga aconsejable la autorización de la permuta solicitada. Las personas solicitantes manifestarán que conocen y aceptan la vivienda que solicitan, en las condiciones en que se encuentre en el momento de efectuarse la permuta.

9. Las personas solicitantes deberán encontrarse al corriente de todas sus obligaciones.

10. No se podrán solicitar más de una permuta o cambio de vivienda en el plazo de un año.

Disposición adicional primera. *Adscripción temporal de viviendas.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá adscribir viviendas de titularidad del Principado de Asturias de forma temporal a favor de otros organismos y entidades dependientes de la propia Administración autonómica, siempre que no se desvirtúe su destino como vivienda.

2. En virtud de acuerdo de Consejo de Gobierno se podrá ceder temporalmente viviendas de titularidad del Principado de Asturias a otras Administraciones Públicas por causas de utilidad pública o interés social, siempre que no se desvirtúe su destino como vivienda.

3. Los términos de la adscripción y de la cesión se fijarán en la resolución correspondiente. Todos los gastos derivados del uso, mantenimiento y conservación de las viviendas serán de cuenta de los organismos o entidades que reciban las viviendas o del cesionario.

Disposición adicional segunda. *Adquisiciones preferentes de viviendas.*

En el caso de que el Principado de Asturias determine una operación de compraventa de viviendas de su titularidad, tendrán derecho de adquisición preferente, las personas que tengan vigente el contrato de arrendamiento de la vivienda de que se trate.

Disposición adicional tercera. *Viviendas adaptadas.*

Las viviendas adaptadas que se hayan construido de acuerdo con las normas que regulan su diseño, mantendrán su destino de manera preferente en cada convocatoria de adjudicación.

Disposición adicional cuarta. *Erradicación del chabolismo e infravivienda.*

El presente decreto no será de aplicación a la adjudicación de viviendas destinadas a erradicación del chabolismo e infravivienda. Su adjudicación se realizará en virtud de resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición transitoria única. *Procedimientos de adjudicación iniciados.*

El presente decreto no será de aplicación a los procedimientos de adjudicación de grupos de viviendas cuyo anuncio haya sido publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias antes de su entrada en vigor, que se regirán por la normativa anterior.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente decreto y expresamente el Decreto 30/2003, de 30 de abril, por el que se regula la adjudicación de viviendas promovidas por el Principado de Asturias, y el Decreto 75/2004, de 24 de septiembre de primera modificación del anterior; salvo para las situaciones creadas a su amparo.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

§ 8

Decreto 114/2025, de 27 de octubre, por el que se regula el programa de movilización de viviendas vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 213, de 5 de noviembre de 2025
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2025-90267

El artículo 47 de la Constitución Española proclama el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo tal derecho. Este mandato constitucional, configurado como principio rector de la política social y económica, debe inspirar la actuación de todas las administraciones públicas en el ámbito de sus respectivas competencias.

La Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, atribuye en su artículo 10.1.3 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda.

La Administración del Principado de Asturias, consciente de las dificultades que afrontan numerosas personas y unidades de convivencia para acceder a una vivienda en régimen de alquiler, estima imprescindible adoptar medidas que incrementen la oferta de inmuebles disponibles, satisfagan la creciente demanda y, simultáneamente, favorezcan la moderación de los precios del arrendamiento.

En la actualidad, un número significativo de viviendas se encuentran desocupadas en poder de pequeños propietarios que, por diversas razones, optan por mantenerlas fuera del mercado. Entre los motivos más frecuentes figuran el riesgo de impago de la renta y la preocupación por la eventual degradación del inmueble más allá del desgaste ordinario. Esta situación reduce la oferta de alquiler, acelera el encarecimiento del mercado y perpetúa un círculo vicioso que dificulta el acceso a la vivienda.

Para revertir esta dinámica, la Administración del Principado de Asturias ha diseñado el Programa de Movilización de Viviendas Vacías para su Incorporación al Mercado de Arrendamiento (en adelante, programa «Alquilámoste»), siguiendo el modelo de iniciativas similares implantadas con éxito en otras comunidades autónomas. El programa persigue movilizar viviendas desocupadas de titularidad privada mediante su cesión a la administración autonómica por un período máximo de siete años y cuatro meses. Durante dicho plazo, la Administración abonará a la persona propietaria un canon mensual fijo, garantizándole así una fuente de ingresos estable y segura. A su vez, la vivienda queda acogida a un programa público que establece una limitación en la renta del alquiler, lo que permite el acceso a las vigentes bonificaciones fiscales.

Asimismo, la Administración del Principado se compromete a restituir la vivienda, al finalizar la cesión, en el mismo estado de conservación en que fue recibida, salvo el

desgaste propio del uso normal. Cualesquiera desperfectos que excedan dicho desgaste serán reparados por la Administración, disipando así la preocupación de la propiedad por el eventual deterioro del inmueble. Esta garantía, unida a la estabilidad económica que proporciona el canon mensual, elimina las barreras que actualmente disuaden a muchos titulares de ofrecer sus viviendas en alquiler.

El programa «Alquilámoste» redunda también en beneficio de los demandantes de vivienda; los inmuebles cedidos se destinarán a satisfacer sus necesidades en régimen de arrendamiento, mediante la aplicación de un precio que se reducirá, al menos, en un diez por ciento respecto del canon abonado a la propiedad, haciendo así más accesible el mercado del alquiler a personas y unidades de convivencia con ingresos limitados que, sin estar en situación de exclusión, encuentran dificultades para acceder a una vivienda adecuada en el mercado libre.

La gestión del programa se desarrollará por la empresa pública Viviendas del Principado de Asturias, SA (en adelante, VIPASA), en atención a su acreditada experiencia en la administración de viviendas y en la ejecución de políticas públicas en esta materia. Corresponderá a VIPASA la selección de los inmuebles, la formalización de los contratos de cesión, la gestión de los arrendamientos y el mantenimiento de las viviendas durante todo el plazo de cesión. La Consejería con competencia en materia de vivienda ejercerá la dirección y el control estratégico del programa a través de su Dirección General de Vivienda.

En síntesis, el programa «Alquilámoste» constituye una iniciativa innovadora y equilibrada que concilia los intereses de las personas propietarias de viviendas desocupadas con las necesidades de quienes demandan alojamiento en régimen de alquiler. Al garantizar una retribución estable y la adecuada conservación del inmueble, se suprimen los principales obstáculos que impiden la incorporación de estas viviendas al mercado. A su vez, al incrementar la oferta y contener los precios, se avanza de modo efectivo hacia la realización del derecho constitucional a la vivienda en el territorio del Principado de Asturias.

La tramitación de esta disposición se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En particular a los siguientes:

– Necesidad y eficacia: el presente decreto da cumplimiento al mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española y adopta medidas orientadas para incrementar la oferta de viviendas en alquiler.

– Seguridad jurídica: el texto normativo respeta la distribución de competencias constitucional, conteniendo la regulación en una norma del exigible rango reglamentario.

– Eficiencia: la norma no impone cargas administrativas adicionales y mejora la eficacia de la gestión pública en materia de vivienda.

– Proporcionalidad: el articulado contiene la regulación imprescindible para satisfacer la necesidad identificada, en coherencia con el ordenamiento jurídico.

– Transparencia: la iniciativa ha sido sometida a consulta pública previa y a información pública, en cumplimiento de la Ley del Principado de Asturias 8/2018, de 14 de septiembre, de Transparencia, Buen Gobierno y Grupos de Interés, y cuenta con los informes de la Dirección General de Presupuestos y Finanzas.

Asimismo, la tramitación del presente decreto ha tenido en cuenta la evaluación del impacto demográfico, en cumplimiento de lo previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico.

Se entiende preciso la entrada en vigor de la disposición de carácter general el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» con el objeto de posibilitar la aplicación del programa en el presente ejercicio.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 27 de octubre de 2025, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el programa autonómico denominado «Alquilámoste», destinado a incrementar la oferta de viviendas en arrendamiento mediante la incorporación al mismo de inmuebles de titularidad privada, siempre que no estén sometidos a un régimen vigente de protección pública.

2. El programa persigue facilitar el acceso a una vivienda en régimen de arrendamiento a personas físicas o unidades de convivencia que reúnan los requisitos establecidos en esta norma, mediante la cesión temporal en usufructo de viviendas privadas a la Administración del Principado de Asturias.

Artículo 2. *Ejecución del programa «Alquilámoste».*

1. La Consejería competente en materia de vivienda ejercerá la dirección, control y evaluación del programa, a través de la Dirección General de Vivienda, que dictará las instrucciones necesarias y supervisará su ejecución.

2. El programa «Alquilámoste» será ejecutado por la sociedad mercantil pública Viviendas del Principado de Asturias, SA (en adelante, VIPASA), que actuará como entidad gestora para su arrendamiento a precios asequibles.

Artículo 3. *Características del programa «Alquilámoste».*

1. Las viviendas se incorporarán al programa «Alquilámoste» mediante su cesión onerosa en usufructo, por parte de sus titulares, a favor de VIPASA, por un período máximo de siete años y cuatro meses, conforme al procedimiento establecido en este Decreto y mediante la formalización del correspondiente contrato de cesión.

2. Una vez formalizada la incorporación de las viviendas, VIPASA gestionará su puesta a disposición de las personas incorporadas al programa, procediéndose a la adjudicación de viviendas concretas de conformidad con el procedimiento regulado en el Capítulo II y formalizándose los correspondientes contratos de arrendamiento.

3. Finalizado el plazo de cesión, y una vez extinguidos los contratos de arrendamiento vigentes, VIPASA deberá proceder a la devolución de las viviendas a sus propietarios en el estado pactado en el contrato de cesión, una vez cumplidas las obligaciones contractuales de ambas partes.

4. La incorporación de viviendas al programa y la presentación de solicitudes por parte de las personas interesadas en acceder a su arrendamiento se tramitarán mediante convocatoria abierta y permanente, sin perjuicio de que la adjudicación de viviendas se realice conforme al procedimiento y criterios establecidos en este Decreto y dentro de los límites territoriales y presupuestarios fijados en la planificación del programa.

5. Las viviendas que hubieran estado previamente incorporadas al programa podrán ser objeto de nuevas cesiones, que deberán tramitarse conforme al procedimiento previsto en este Decreto, en condiciones de igualdad con el resto de solicitantes.

Artículo 4. *Determinación territorial y planificación de la incorporación de viviendas.*

1. La persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, mediante resolución publicada en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias», aprobará la ejecución territorial del programa atendiendo a la demanda de arrendamiento y otros factores objetivos tales como la situación del mercado de alquiler, el grado de vulnerabilidad social y económica de la población, la necesidad de fijación de población en concejos en riesgo de despoblación, la disponibilidad presupuestaria, así como cualesquiera otros factores debidamente motivados. En base a ello se fijará el número máximo de viviendas a incorporar en cada concejo o, en su caso, los criterios objetivos de distribución territorial aplicables.

2. La resolución referida podrá revisarse periódicamente atendiendo a los criterios referidos en el apartado anterior.

3. La aceptación de solicitudes de incorporación al programa a que se refiere el artículo 7 quedará supeditada a los límites establecidos en la ejecución territorial vigente. En consecuencia, aun cuando las viviendas cumplan los requisitos del presente decreto, podrá dictarse resolución motivada denegatoria cuando se haya alcanzado el cupo máximo fijado en el ámbito territorial correspondiente.

4. La información relativa a la ejecución territorial, tanto en su aprobación inicial como en sus sucesivas actualizaciones, será objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y, con carácter complementario, en la sede electrónica de la Administración del Principado de Asturias y en la página web del programa «Alquilámoste».

CAPÍTULO II

Requisitos de las viviendas, incorporación al programa «Alquilámoste» y formalización del contrato de cesión de usufructo temporal

Sección 1.ª Requisitos de las viviendas objeto del programa

Artículo 5. *Requisitos básicos de las viviendas.*

1. Podrán incorporarse al programa «Alquilámoste» viviendas nuevas o usadas, siempre que se encuentren vacías, no estén sometidas a régimen vigente de protección pública, consten inscritas en el Registro de la Propiedad y dadas de alta en el Catastro Inmobiliario, hallándose asimismo al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales que les sean exigibles.

2. A los efectos de este Decreto, se entenderá por vivienda vacía aquella que no constituya el domicilio habitual y permanente de ninguna persona, ni se encuentre ocupada mediante derecho de uso, disfrute o arrendamiento. En ningún caso podrán incorporarse viviendas que se encuentren ocupadas sin título habilitante.

3. Las viviendas deberán estar situadas en núcleos urbanos, conforme a la delimitación establecida en la normativa urbanística municipal aplicable, ubicadas preferentemente en edificios de tipología residencial colectiva. Excepcionalmente, y en particular en concejos en riesgo de despoblación, podrán admitirse viviendas situadas fuera de núcleos urbanos cuando concurran circunstancias debidamente motivadas. En estos casos, la valoración favorable de la Comisión Técnica prevista en el artículo 22, será requisito previo y la resolución de incorporación deberá recoger expresamente la motivación que justifique la excepción.

Artículo 6. *Condiciones mínimas de habitabilidad y estado de las viviendas.*

Las viviendas que se incorporen al programa «Alquilámoste» deberán cumplir, en el momento de su evaluación, los siguientes requisitos mínimos:

a) Equipamiento básico: La vivienda deberá contar, al menos, con el siguiente equipamiento:

1.º En la cocina: Mueble bajo con encimera, fregadero con grifería, campana extractora, horno y vitrocerámica.

2.º En el baño: Inodoro, lavabo con espejo y bañera o ducha provista de mampara.

3.º No será exigible otro tipo de mobiliario adicional.

b) Instalaciones térmicas: Deberá disponer de un sistema de calefacción y producción de agua caliente sanitaria que cubra la demanda térmica básica de la vivienda. En caso de contar con caldera, esta deberá haber superado la inspección técnica periódica conforme a la normativa vigente en materia de instalaciones térmicas en los edificios.

c) Instalación eléctrica: La instalación eléctrica deberá estar ejecutada conforme a las exigencias de la normativa vigente en materia de baja tensión, encontrándose en condiciones adecuadas que permitan el mantenimiento del suministro.

d) Telecomunicaciones: La vivienda deberá disponer de portero automático y timbre exterior operativo en la puerta de acceso principal. Este requisito no será exigible en

viviendas unifamiliares situadas en concejos en riesgo de despoblación, cuando por su tipología constructiva o ubicación carezcan de instalación de portero automático.

e) Carpintería exterior: Las ventanas y puertas exteriores deberán encontrarse en buen estado, con herrajes funcionales y marcos sin deformaciones ni desajustes.

f) Estado constructivo: No deberá presentar patologías estructurales o constructivas graves, ni signos de humedades activas, moho, o filtraciones por defectos en la envolvente o en las instalaciones.

g) Superficie: La vivienda deberá tener una superficie construida mínima de 30 metros cuadrados y máxima de 150 metros cuadrados.

h) Iluminación natural: Al menos el espacio destinado a estar-comedor deberá recibir luz natural desde fachada o patio de fachada a espacio público. De no cumplirse este supuesto, se admitirá que reciba iluminación desde patio de manzana, siempre en el área de convivencia, de conformidad con la normativa técnica de habitabilidad aplicable.

Sección 2.ª Procedimiento de incorporación de viviendas al programa

Artículo 7. *Solicitud de incorporación.*

1. El procedimiento de incorporación de viviendas al programa se iniciará siempre de oficio mediante resolución de convocatoria dictada por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda y publicada en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias», conforme a lo previsto en los artículos 54 y 58 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La convocatoria tendrá carácter abierto y permanente para la presentación de solicitudes, en tanto se mantenga en vigor el programa.

2. La tramitación de las solicitudes se efectuará conforme al riguroso orden de presentación, siempre que las viviendas reúnan los requisitos establecidos en este decreto y obtengan valoración técnica favorable, ajustando la misma a la ejecución territorial del programa.

3. Las solicitudes de incorporación de viviendas formuladas por los particulares se integran como actuaciones dentro del procedimiento así iniciado, sin constituir un inicio autónomo a instancia de parte. Se realizarán conforme al modelo normalizado que estará disponible en la sede electrónica de la Administración del Principado de Asturias y se presentarán en los términos del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, preferentemente de forma electrónica.

4. Cada solicitud se referirá a una única vivienda. Las personas interesadas podrán presentar tantas solicitudes como viviendas deseen incorporar.

5. La presentación de la solicitud implica la aceptación de las condiciones del programa establecidas en este decreto y sus disposiciones de desarrollo.

6. Cuando la solicitud se formule por medio de representante, este deberá acreditar la representación por cualquiera de los medios admitidos en Derecho o, en su caso, mediante poder inscrito en el registro público correspondiente.

7. Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

a) En el caso de personas jurídicas, acreditación de la representación que se ostente.

b) Consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales, en los términos establecidos en la normativa vigente en materia de protección de datos.

c) Nota simple registral actualizada, comprensiva de la titularidad y cargas de la vivienda.

d) Acreditación de la extinción de las eventuales cargas que aparezcan en la información registral, en su caso.

e) Certificado de estar al corriente de pago de comunidad y derramas.

f) Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles más reciente.

g) Certificado de eficiencia energética, conforme a la normativa estatal vigente.

8. VIPASA podrá prestar apoyo técnico e informativo en la tramitación electrónica de las solicitudes, sin perjuicio de la asistencia que corresponde prestar a la Administración del Principado de Asturias conforme al artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 8. *Inspección técnica del inmueble.*

1. Recibida la solicitud, VIPASA procederá a la inspección técnica del inmueble, con la elaboración de un reportaje fotográfico y de un acta de visita que será firmada por el personal inspector y, en su caso, por la persona propietaria o su representante, a fin de verificar su estado de conservación, condiciones de habitabilidad y demás requisitos establecidos en este Decreto.

2. Como resultado de la inspección, VIPASA elaborará un informe técnico en el que se valorará la idoneidad de la vivienda para su incorporación al programa. Dicho informe incluirá una propuesta técnica preliminar de incorporación o exclusión, que tendrá carácter no vinculante y servirá de base para la posterior valoración por parte de la Comisión Técnica prevista en el artículo 22.

3. El informe incluirá, al menos, la comprobación de los siguientes extremos:

a) Identificación física y estado de conservación del inmueble.

b) Situación de ocupación y destino actual.

c) Ausencia de régimen de protección oficial vigente.

d) Posible afección al patrimonio arquitectónico y, en su caso, cumplimiento de las exigencias derivadas de la normativa de protección aplicable.

e) Compatibilidad urbanística, que deberá acreditarse mediante informe municipal o certificado expedido por el ayuntamiento competente, cuando proceda.

f) Cumplimiento de los requisitos básicos y de las condiciones técnicas establecidas en los artículos 5 y 6 de este Decreto.

4. El informe técnico podrá proponer la realización de trabajos de adecuación siempre que su coste estimado no exceda de doce mensualidades del canon previsto. Estos trabajos serán ejecutados y financiados por VIPASA, previo consentimiento expreso de la persona propietaria, descontándose su importe del canon correspondiente conforme a lo que se establezca en el contrato de cesión.

5. El informe técnico y la propuesta preliminar de VIPASA se incorporarán al expediente administrativo y se elevarán junto con el resto de la documentación a la Comisión Técnica, que formulará la propuesta definitiva de incorporación o exclusión al órgano competente para su resolución.

Artículo 9. *Selección e incorporación de viviendas.*

1. La Comisión Técnica regulada en artículo 22, a la vista de las solicitudes presentadas, del informe de inspección técnica a que se refiere el artículo 8 y previa comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en este Decreto, formulará propuesta motivada de incorporación o exclusión de las viviendas al programa, en función de la planificación territorial a que se refiere el artículo 4 y atendiendo, en particular, a los siguientes criterios:

a) Adecuación del canon ofertado a los valores de referencia establecidos en el programa.

b) Disponibilidad inmediata de la vivienda para su arrendamiento.

c) Incidencias que se deduzcan del informe técnico.

2. Cuando concurran limitaciones de cupo como consecuencia de la ejecución territorial del programa conforme al artículo 4, la selección de viviendas se efectuará siguiendo el orden de entrada previsto en el artículo 7.2, entendiéndose que las solicitudes presentadas con posterioridad quedarán en lista de espera, manteniendo en todo caso el mismo orden de presentación para su eventual incorporación cuando se produzca nueva disponibilidad en el marco del programa.

3. La resolución de incorporación o exclusión corresponderá a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, a la vista de la propuesta formulada por la Comisión Técnica. La resolución será motivada y se notificará a la persona interesada, indicando que el plazo para la formalización del contrato de cesión no podrá exceder de treinta días naturales desde la puesta a disposición del contrato a suscribir, sin perjuicio de la posible pérdida de efectos en caso de incumplimiento.

4. El plazo máximo para dictar y notificar resolución será de seis meses, computados desde la fecha de presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin haberse

notificado resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo, de conformidad con el artículo 25.1, a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El transcurso del plazo señalado para resolver no impedirá la resolución tardía estimatoria de la solicitud.

5. La resolución dictada pondrá fin a la vía administrativa. Contra ella podrá interponerse, potestativa mente, recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que la dictó, o bien directamente recurso contencioso-administrativo en los términos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 10. *Contrato de cesión en usufructo temporal.*

1. La incorporación de las viviendas al programa «Alquilámoste» se formalizará mediante contrato de cesión en usufructo temporal a favor de VIPASA, otorgado en documento privado, sin perjuicio de su eventual elevación a escritura pública a instancia de parte interesada, en cuyo caso los gastos derivados serán a cargo de quien la solicite.

2. El contrato deberá recoger, como contenido mínimo:

a) Identificación de la vivienda, con expresión de su referencia catastral y, en su caso, de la finca registral.

b) Duración del usufructo, que no podrá superar el límite máximo establecido en el artículo 3 de este Decreto.

c) Canon a percibir por la persona propietaria y forma de pago, con indicación de que su devengo se producirá en los términos establecidos en este Decreto.

d) Obligaciones de conservación, mantenimiento y reparación.

e) Distribución de gastos, tributos y cargas.

f) Régimen de devolución de la vivienda al finalizar la cesión.

g) Causas de resolución anticipada del contrato.

3. En caso de elevación a escritura pública, VIPASA podrá instar la inscripción del usufructo en el Registro de la Propiedad.

Sección 3.ª Derechos y obligaciones de las partes

Artículo 11. *Derechos y obligaciones de VIPASA.*

VIPASA adquiere, en virtud del contrato de cesión en usufructo temporal, los siguientes derechos y obligaciones:

a) Constitución y alcance del usufructo:

1.º VIPASA adquiere un derecho de usufructo temporal pleno y exclusivo sobre la vivienda por un plazo máximo de siete años y cuatro meses, con facultad de arrendarla a terceros sin que el nudo propietario pueda imponer condición alguna sobre su destino o uso.

2.º El usufructo no se extenderá a garajes, trasteros u otros anejos salvo pacto expreso en contrario

b) Gestión y explotación de la vivienda:

1.º VIPASA podrá celebrar contratos de arrendamiento y realizar los trámites necesarios ante suministradoras, administraciones y tribunales.

2.º Contratará y abonará un seguro multirriesgo del hogar, con cobertura de responsabilidad civil frente a terceros, desde la firma de la cesión.

3.º Asumirá los suministros de electricidad, gas, agua y demás servicios básicos, con derecho a repercutir su coste al arrendatario conforme a lo previsto en el contrato de arrendamiento.

c) Responsabilidad sobre el estado del inmueble:

1.º VIPASA responderá frente al propietario de los deterioros producidos por un uso inadecuado de la vivienda, sin perjuicio de poder repetir contra el arrendatario.

2.º VIPASA queda dispensada de la obligación de formar inventario y de prestar fianza al constituirse el usufructo, salvo pacto expreso en contrario en el contrato de cesión.

d) Canon de cesión:

VIPASA abonará a la persona propietaria el canon pactado en la forma y condiciones establecidas en este Decreto y en el contrato de cesión.

e) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):

1.º Sujeto pasivo y pago: VIPASA, en su condición de usufructuaria y, por tanto, sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles conforme a los artículos 61.1.c) y 63.1 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, satisfará el importe del IBI correspondiente a cada ejercicio durante la vigencia de la cesión. El importe del IBI, cuando el usufructo no comprenda una anualidad completa, se abonará en proporción al tiempo por el que el usufructo se haya extendido.

2.º Repercusión al arrendatario: El importe abonado por VIPASA podrá repercutirse total o parcialmente al arrendatario como gasto general, conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre que:

– Exista pacto expreso en el contrato de arrendamiento.
– Se haga constar por escrito el importe anual del impuesto vigente a la fecha de la firma.
– La suma de renta más gastos repercutidos no supere los límites de precio máximo fijados en este Decreto.

En ningún caso la repercusión del IBI podrá dar lugar a que la suma de la renta y de los gastos repercutidos supere el treinta por ciento de los ingresos computables de la persona arrendataria o, en su caso, de la unidad de convivencia.

3.º Vacancia o falta de repercusión: Cuando no exista contrato de arrendamiento vigente o el contrato no prevea la repercusión, el IBI será íntegramente asumido por VIPASA, sin traslado de coste al propietario cedente.

4.º Acreditación al término de la cesión: Al finalizar el derecho de usufructo, VIPASA entregará al propietario justificante de hallarse al corriente en el pago del IBI correspondiente a toda la duración de la cesión.

f) Fin del usufructo y restitución:

1.º Al término del plazo, VIPASA devolverá la vivienda en el estado de conservación en que la recibió, salvo el desgaste asociado al uso ordinario.

2.º Si fueran necesarias obras para cumplir esta obligación, podrá conservar la posesión por un máximo de sesenta días naturales para realizarlas, período durante el cual seguirá abonando el canon.

3.º De existir un contrato de arrendamiento vigente cuyo inquilino no desaloje la vivienda, VIPASA realizará las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias hasta la recuperación de la posesión, quedando prorrogadas mientras tanto las obligaciones y derechos del contrato de cesión, incluido el pago del canon, hasta la efectiva recuperación de la vivienda.

Artículo 12. *Derechos y obligaciones del propietario (cedente).*

La persona propietaria de la vivienda, en su condición de cedente, adquiere los siguientes derechos y obligaciones:

a) Situación jurídica de la vivienda:

1.º Acreditará el pleno dominio o título suficiente para disponer del inmueble.

2.º Garantizará que la vivienda está libre de arrendatarios, ocupantes, y de cargas o gravámenes que impidan la constitución y ejercicio del usufructo, y que no se halla fuera de ordenación ni sometida a régimen de protección oficial vigente, salvo que haya sido legalmente descalificada.

3.º Entregará la vivienda libre de deudas por suministros pendientes de pago y en adecuado estado de uso conforme al informe técnico inicial.

b) Costes y obligaciones como titular:

1.º Mantendrá al día el pago de los gastos ordinarios y derramas de la comunidad de propietarios, así como cualesquiera otras obligaciones inherentes a la nuda propiedad.

2.º Facilitará la documentación necesaria para la contratación, baja o cambio de titularidad de los suministros, y prestará la colaboración necesaria para que VIPASA pueda gestionarlos.

c) Canon:

Tendrá derecho a percibir el importe del canon en los términos establecidos en este Decreto y en el contrato de cesión.

d) Facultades otorgadas a VIPASA:

Concederá a VIPASA los poderes necesarios, con carácter limitado al ejercicio del usufructo, para la contratación y baja de suministros, cambios de titularidad, interposición de acciones legales frente a arrendatarios u ocupaciones ilegales, y cualquier otra actuación derivada de la gestión ordinaria de la vivienda.

e) Limitaciones durante la vigencia del usufructo:

1.º Se abstendrá de realizar actos o imponer servidumbres que perjudiquen el uso pactado de la vivienda.
2.º No podrá arrendarla ni ceder su posesión a terceros mientras dure el usufructo.

f) Transmisión de la propiedad:

En caso de venta o constitución de derechos reales sobre el inmueble, deberá hacer constar expresamente la existencia y duración del derecho de usufructo temporal a favor de VIPASA, que permanecerá vigente en los términos pactados.

g) Recepción de la vivienda al finalizar la cesión:

Recibirá la vivienda en el estado previsto en el informe técnico inicial, salvo el desgaste asociado al uso ordinario, y una vez cumplidas las obligaciones contractuales de ambas partes. Aceptará, en su caso, la ampliación de posesión de hasta sesenta días naturales si VIPASA debe ejecutar reparaciones necesarias para la restitución.

Artículo 13. *Canon de cesión.*

1. El canon mensual a abonar por VIPASA a la persona propietaria será determinado conforme a criterios de objetividad y transparencia, con base en el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda (SERPAVI), de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El canon tendrá la consideración de importe bruto y podrá ser objeto de deducciones por los trabajos de adecuación previstos en el artículo 8. En ningún caso podrá exceder de setecientos euros mensuales, sin perjuicio de su actualización en los términos establecidos en este Decreto.
2. En el contrato de cesión en usufructo temporal se fijará el importe del canon de cesión y su forma de pago, con periodicidad mensual. Este importe se actualizará anualmente, a partir del segundo año de vigencia, aplicando la tasa de variación interanual del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) publicada por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al mes inmediatamente anterior al de la actualización.
3. La metodología específica para el cálculo se basará en las siguientes premisas:

a) Determinación del valor de referencia a partir de los datos de arrendamiento disponibles, considerando la superficie, ubicación y características de la vivienda.
b) Actualización del valor con base en datos procedentes de fuentes oficiales y estudios de mercado.
c) Aplicación de una minoración del diez por ciento al valor resultante, en atención a las garantías de cobro, gestión integral y aseguramiento que ofrece el programa.
d) Respeto en todo caso al límite máximo establecido en el apartado 1.

4. La metodología detallada para el cálculo del canon será objeto de publicación en la sede electrónica de la Administración del Principado de Asturias y en la página web del programa «Alquilámoste», e incluirá, al menos, los siguientes parámetros:

a) Localización.

b) Superficie construida.
c) Estado de conservación.
d) Accesibilidad.
e) Antigüedad.
f) Altura en el edificio.
g) Disposición frente a espacios exteriores.
h) Eficiencia energética.

Artículo 14. *Inicio del devengo del canon.*

1. El canon de cesión se devengará por primera vez el día inmediatamente anterior a la fecha de formalización del primer contrato de arrendamiento que, en ejecución del programa «Alquilámoste», suscriba VIPASA con la persona arrendataria, sin perjuicio de lo que pueda establecerse en el contrato de cesión en usufructo.

2. A estos efectos, se entenderá por fecha de formalización la consignada en el apartado de firmas del contrato de arrendamiento. El importe correspondiente al primer período, comprendido entre el inicio del devengo y el primer vencimiento ordinario de pago, que será el día 1 de cada mes salvo pacto distinto en el contrato, se liquidará en la misma fecha y forma previstas para las restantes mensualidades.

3. Cuando, por causas imputables a la persona propietaria cedente, tales como la falta de entrega de llaves, la inexistencia de documentación necesaria o el incumplimiento de las condiciones establecidas, la firma del contrato de arrendamiento se difiera, el devengo inicial del canon se pospondrá en idéntica medida, sin perjuicio de las restantes obligaciones del cedente establecidas en este Decreto.

4. Si, transcurrido el plazo máximo de tres meses desde la resolución de incorporación de la vivienda al programa, no llegase a suscribirse contrato de arrendamiento alguno, el canon comenzará a devengarse automáticamente el día siguiente a la expiración de dicho plazo, salvo que la demora fuera imputable al propietario por incumplimiento de sus obligaciones.

CAPÍTULO III

Procedimiento de adjudicación de las viviendas y contrato de arrendamiento

Sección 1.ª Procedimiento de incorporación de personas arrendatarias y adjudicación de viviendas

Artículo 15. *Presentación de solicitudes.*

1. El procedimiento de incorporación de arrendatarios y arrendatarias al programa «Alquilámoste» se iniciará siempre de oficio mediante resolución de convocatoria dictada por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda y publicada en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias», y con carácter complementario, en la sede electrónica de la Administración del Principado de Asturias y en la página web del programa «Alquilámoste».

La convocatoria tendrá carácter abierto y permanente, sin perjuicio de los límites derivados de la ejecución territorial del programa prevista en este decreto.

2. Las solicitudes presentadas por las personas interesadas se integran como actuaciones dentro del procedimiento así iniciado, sin constituir un inicio autónomo a instancia de parte. Dichas solicitudes se formalizarán conforme al modelo normalizado disponible en la sede electrónica de la Administración del Principado de Asturias y deberán presentarse en los términos del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, preferentemente de forma electrónica.

3. La solicitud, dirigida a la Consejería con competencias en materia de vivienda, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al último período impositivo, para todos los miembros de la unidad de convivencia mayores de 16 años.

b) Documentación acreditativa de ingresos: Nóminas, certificados de pensiones, informe de vida laboral o cualquier otro documento válido a estos efectos.

c) Certificación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social.

d) Certificación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda del Principado de Asturias y con la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

e) Dirección de correo electrónico y número de teléfono de contacto, a efectos de notificaciones.

4. Salvo oposición expresa del interesado, la presentación de la solicitud implicará la autorización a la Administración del Principado de Asturias para verificar, por medios electrónicos, los datos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos, con las limitaciones establecidas en la legislación de protección de datos y en la normativa tributaria. En tales supuestos, no será preciso aportar los documentos señalados en los epígrafes c y d del apartado anterior, información que se recabará por la administración mediante el ejercicio de la interoperabilidad.

5. Las personas físicas que no dispongan de medios electrónicos o acrediten una imposibilidad técnica podrán recibir asistencia presencial o telefónica en las oficinas del Servicio de Atención Ciudadana o de VIPASA, de conformidad con lo previsto en el artículo 12.2 de la Ley 39/2015, sin perjuicio de la asistencia que corresponde prestar a la Administración del Principado de Asturias conforme a dicho precepto.

Artículo 16. *Incorporación al programa de personas arrendatarias.*

1. La resolución de incorporación al programa corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de la Comisión Técnica, previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos.

2. La resolución de incorporación supondrá la inclusión de la persona solicitante en la lista de admitidos al programa, ordenada automáticamente por fecha de presentación y actualizada de forma permanente en la página web del programa «Alquilámoste». La inclusión en la lista comporta la condición de persona incorporada al programa como potencial arrendataria, sin que ello implique derecho a la adjudicación inmediata de una vivienda concreta, que quedará supeditada a su disponibilidad y a la aceptación por la persona interesada.

3. El plazo máximo para dictar y notificar resolución será de seis meses, computados desde la fecha de presentación de la solicitud.

4. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley 39/2015.

5. La resolución dictada pondrá fin a la vía administrativa. Contra ella podrá interponerse, potestativa mente, recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que la dictó, o bien directamente recurso contencioso-administrativo en los términos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 17. *Adjudicación de vivienda.*

1. El procedimiento de adjudicación de una vivienda concreta se iniciará siempre de oficio mediante la notificación por VIPASA de la correspondiente oferta a una persona previamente incorporada al programa, de acuerdo con el riguroso orden de presentación de las solicitudes, entendiéndose que las solicitudes posteriores quedarán en lista de espera hasta que se produzca nueva disponibilidad de vivienda en el marco del programa.

2. La oferta deberá contener, al menos, la identificación básica de la vivienda, su localización, superficie útil, estado de conservación, calificación energética de la misma, renta mensual y condiciones esenciales del contrato de arrendamiento.

3. La persona interesada dispondrá de un plazo de diez días hábiles a contar desde la notificación para aceptar expresamente la oferta. Transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa, se entenderá que la oferta ha sido rechazada.

4. El rechazo expreso o tácito de tres ofertas consecutivas dará lugar a la exclusión de la persona solicitante de la lista de incorporados, por un plazo de seis meses, sin perjuicio de poder solicitar nuevamente la incorporación al programa una vez transcurrido dicho plazo. La exclusión será acordada mediante resolución motivada y deberá ser notificada expresamente a la persona interesada.

5. En caso de aceptación, la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda dictará resolución motivada de adjudicación, a propuesta de la Comisión Técnica.

La resolución será motivada y se notificará a la persona interesada, indicando que el plazo para la formalización del contrato de arrendamiento no podrá exceder de treinta días naturales desde la puesta a disposición del contrato a suscribir.

6. La resolución dictada pondrá fin a la vía administrativa. Contra ella podrá interponerse, potestativa mente, recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que la dictó, o bien directamente recurso contencioso-administrativo en los términos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sección 2.ª Arrendamiento DE LAS viviendas

Artículo 18. *Requisitos de las personas arrendatarias.*

1. Las viviendas incorporadas al programa «Alquilámoste» se destinarán al arrendamiento por personas físicas o unidades de convivencia cuyos ingresos familiares ponderados se encuentren comprendidos entre 2 y 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), referido a catorce pagas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda aprobará, mediante resolución, las tablas de ingresos familiares ponderados aplicables al programa. Dichas tablas se publicarán en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y en el portal institucional de la Administración del Principado de Asturias. Asimismo, a efectos de facilitar su conocimiento y reforzar la transparencia del procedimiento, se difundirán de manera complementaria a través de la página web de VIPASA.

3. El IPREM aplicable será el establecido por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año natural inmediatamente anterior al de la presentación de la solicitud, en el marco de la convocatoria abierta prevista en el artículo 15, calculado con base en catorce pagas.

4. No podrán acceder al arrendamiento las personas que sean titulares de una vivienda ubicada en el territorio del Principado de Asturias, salvo que acrediten la imposibilidad de destinarla a residencia habitual por alguna de las siguientes causas:

a) Que la vivienda se encuentre arrendada o sea utilizada por un tercero con título legítimo.

b) Que la vivienda no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad.

c) Que la vivienda esté situada a más de setenta y cinco kilómetros del concejo en el que se ubique la vivienda solicitada.

d) Que la persona solicitante sea titular de un derecho de propiedad sobre una vivienda en un porcentaje igual o inferior al veinticinco por ciento.

Artículo 19. *Formalización y condiciones del contrato de arrendamiento.*

1. El contrato de arrendamiento se formalizará en documento privado y tendrá una duración determinada conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 13.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, incluidas sus prórrogas legales.

2. El contrato de arrendamiento se extinguirá automáticamente cuando finalice la cesión del usufructo a favor de VIPASA.

3. La renta se fijará de acuerdo con el informe técnico de valoración de la vivienda emitido por VIPASA, aplicando una reducción del diez por ciento sobre el canon de referencia, sin que en ningún caso pueda superar el límite máximo previsto para dicho canon.

4. Los arrendatarios asumirán los gastos correspondientes a los suministros de la vivienda.

5. El arrendatario podrá manifestar su voluntad de no renovar el contrato mediante comunicación a VIPASA con una antelación mínima de treinta días, de conformidad con lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

6. La renta se actualizará anualmente de conformidad con lo que se señale en el contrato de arrendamiento, para lo que se considerará el índice legal de referencia aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda.

7. En el contrato se incluirá de manera expresa la renuncia del arrendatario al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en el supuesto de enajenación del inmueble.

CAPÍTULO IV

Resolución de los contratos y devolución de las viviendas

Artículo 20. *Resolución del contrato de cesión en usufructo temporal.*

1. El contrato de cesión en usufructo temporal se extinguirá automáticamente una vez transcurrido el plazo establecido en el mismo.

2. No obstante, podrá resolverse con anterioridad a la finalización del plazo pactado por alguna de las siguientes causas:

a) El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto.

b) La concurrencia de alguna de las causas de extinción del usufructo previstas en el artículo 513 del Código Civil.

c) La existencia de vicios ocultos que impidan que la vivienda reúna las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas para su incorporación al programa, o cuando las obras necesarias para su adecuación superen un importe equivalente a una anualidad del canon.

d) La concurrencia de necesidad justificada por parte del cedente de destinar la vivienda a domicilio permanente propio, de sus familiares en primer grado de consanguinidad o adopción, o de su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, siempre que dicha circunstancia se hubiera hecho constar expresamente en el contrato de cesión y quede debidamente acreditada.

3. Asimismo, procederá la resolución anticipada cuando, durante el plazo máximo fijado en el contrato de cesión en usufructo, y que no podrá ser superior a tres meses, no llegase a formalizarse ningún contrato de arrendamiento por causas no imputables a la Administración, tales como, entre otras, la inexistencia de solicitantes adecuados en la zona o cupo correspondiente o el rechazo reiterado de las personas adjudicatarias.

4. El procedimiento para la resolución anticipada de los contratos de cesión en usufructo temporal, en cualquiera de los supuestos previstos en el apartado anterior, se establecerá mediante resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, garantizando en todo caso la audiencia de las partes interesadas y la emisión de informe previo de la Comisión Técnica.

Artículo 21. *Resolución del contrato de arrendamiento.*

1. Serán causas de resolución de los contratos de arrendamiento suscritos en el marco del programa «Alquilámoste»:

a) El incumplimiento por parte del arrendatario o de cualquiera de los miembros de su unidad de convivencia de las obligaciones establecidas en el presente decreto o en el contrato.

b) La concurrencia de alguna de las causas de resolución previstas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) La extinción del derecho de usufructo constituido a favor de VIPASA sobre la vivienda objeto del arrendamiento, con la consiguiente pérdida sobrevenida del derecho a disponer del inmueble. Esta circunstancia deberá hacerse constar expresamente en el contrato de arrendamiento, a los efectos previstos en el artículo 9.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

d) El falseamiento u ocultación de datos relativos a los ingresos de la persona arrendataria o, en su caso, de la unidad de convivencia, tanto en el procedimiento de

adjudicación como durante la vigencia del contrato, que hubieran servido de base para la adjudicación de la vivienda o la determinación de la renta.

e) Cualesquiera otras causas previstas en la normativa de aplicación.

2. El procedimiento para la resolución de los contratos de arrendamiento será establecido mediante resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, garantizando en todo caso la audiencia de las partes interesadas, la motivación de la resolución y el informe previo de la Comisión Técnica.

CAPÍTULO V

De la Comisión Técnica

Artículo 22. *Comisión Técnica del programa «Alquilámoste».*

1. La Comisión Técnica del programa «Alquilámoste» se configura como un órgano colegiado de carácter administrativo, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, que ejercerá funciones de coordinación, asesoramiento y propuesta en relación con la gestión del programa.

2. La Comisión Técnica estará integrada por cinco miembros:

a) La Presidencia, que corresponderá, por razón de su cargo, a la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda, o persona en quien delegue.

b) La Secretaría, que será desempeñada por personal funcionario de carrera de la Administración del Principado de Asturias.

c) Un vocal designado entre el personal funcionario que ostente una jefatura de servicio de la dirección general competente en materia de vivienda.

d) Dos vocales designados a propuesta de la sociedad pública Viviendas del Principado de Asturias, SA (VIPASA).

Los miembros a que se refieren las letras b), c) y d) serán nombrados mediante resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. El régimen jurídico de funcionamiento de la Comisión Técnica será el establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en las demás disposiciones que resulten aplicables a los órganos colegiados de las Administraciones Públicas.

4. La Comisión Técnica ejercerá, en particular, las siguientes funciones:

a) Evaluar las solicitudes de incorporación de viviendas al programa y elevar propuesta motivada de admisión o exclusión al órgano competente para su resolución.

b) Valorar la concurrencia de los requisitos necesarios para participar en el procedimiento de arrendamiento.

c) Emitir informes y propuestas en los supuestos de resolución anticipada del contrato de cesión en usufructo temporal o del contrato de arrendamiento.

d) Informar y elevar propuesta motivada, en los términos previstos en el artículo 20, sobre la resolución anticipada del contrato de cesión en los casos en que, transcurrido el plazo máximo fijado, no se hubiera formalizado el arrendamiento por causas no imputables a la Administración, correspondiendo la resolución a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

e) Proponer la modificación de los precios y parámetros económicos del programa, en los términos previstos en la disposición adicional primera.

f) Verificar la documentación acreditativa de ingresos de las personas arrendatarias, a fin de garantizar el cumplimiento del límite máximo de esfuerzo económico previsto en este decreto.

g) Cualesquiera otras funciones que le sean encomendadas por la Consejería competente en materia de vivienda en el ámbito de aplicación del presente decreto.

Disposición adicional primera. *Actualización de precios y parámetros económicos.*

La actualización de los precios, porcentajes, límites económicos y demás parámetros previstos en este decreto se efectuará mediante resolución de la persona titular de la

Consejería competente en materia de vivienda, previo informe de la Comisión Técnica, y será objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

Disposición adicional segunda. *Protección de datos personales.*

1. El tratamiento de datos personales necesario para la gestión del programa se regirá por lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 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.

2. La base jurídica que legitima los tratamientos de datos personales es la prevista en el artículo 6.1 c) del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, al ser necesarios para el cumplimiento de una obligación legal vinculada al desarrollo del programa aplicable al responsable del tratamiento.

3. Los datos personales objeto de tratamiento se limitarán exclusivamente a aquellos estrictamente necesarios para la correcta gestión del programa. Para verificar el cumplimiento de los requisitos de participación, la consulta de datos se restringirá a datos de carácter identificativo, de residencia, y, en su caso, económico-financieros vinculados a la acreditación de ingresos o ausencia de deudas con las Administraciones Públicas.

4. Las personas interesadas podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad y oposición al tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de los datos, cuando procedan, en los términos de los artículos 15 a 22 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo normativo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo previsto en el presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

§ 9

Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 290, de 17 de diciembre de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2018-90507

PREÁMBULO

El Principado de Asturias ostenta competencia exclusiva, a tenor de lo establecido en el artículo 10.1.3 de su Estatuto de Autonomía, en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Dentro de la competencia en materia de vivienda se encuentra la determinación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, esto es, las exigencias mínimas que debe reunir una vivienda para ser utilizada como tal.

En el ejercicio de estas competencias la primera norma dictada por la Comunidad Autónoma fue el Decreto 34/1989, de 23 de febrero, por las que se aprueban las Normas de Diseño en edificios de viviendas libres y de protección oficial. Esta norma fue modificándose hasta la actualmente vigente, aprobada por el Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas.

Han transcurrido veinte años desde la aprobación del Decreto 39/1998, de 25 de junio, en los que la normativa de la edificación en general y de la vivienda en particular ha sufrido cambios, destacando la aprobación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, que introduce un paquete normativo completo y complejo, pasando a ordenar aspectos que antes regulaban las normas de diseño autonómicas, generando una duplicidad que ahora se pretende eliminar.

Por otra parte, la evolución del sector en los últimos años, ha supuesto la creciente incorporación de la rehabilitación edificatoria al mercado, que pasa a ser una parte importante de las actuaciones que se llevan a cabo, existiendo un vacío normativo ya que la normativa de habitabilidad y las normas de diseño se referían exclusivamente a la obra nueva.

De otro lado, el Decreto 6/1995, de 18 de enero, Regulador del Régimen Jurídico de la Habitabilidad y de los Procedimientos Administrativos relacionados con la misma, regula la emisión de la cédula de habitabilidad. Por tanto, existen dos títulos jurídicos (licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad), con la misma finalidad, es decir, comprobar que las viviendas reúnen las condiciones físicas y técnicas necesarias para servir al uso que están destinadas.

De este modo, coexisten diversos controles previos a la construcción y ocupación de las viviendas, que ponen de manifiesto la necesidad de abordar esta regulación, a fin de eliminar esta duplicidad de competencias por parte de distintas Administraciones Públicas y

simplificando la actividad administrativa con el objetivo de avanzar en el cumplimiento de los principios constitucionales de eficacia y descentralización en la gestión pública.

Con la supresión de la cédula de habitabilidad de primera ocupación, el otorgamiento de las licencias municipales requerirá, exclusivamente, que el proyecto y su ejecución cumplan las normas de habitabilidad, que son las que a continuación se regulan en los anexos. Por ello, y para evitar duplicidades innecesarias, queda la autorización de ocupación y utilización municipal como habilitación administrativa para el uso de un inmueble como vivienda. Solo en aquellos casos en los que dicha licencia no procede, como es el caso de las segundas y posteriores ocupaciones, la Comunidad Autónoma seguirá emitiendo las correspondientes cédulas de habitabilidad.

También se hace necesario adaptar la normativa al principio de accesibilidad universal del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, que aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social. Desde este punto de vista, es imprescindible adaptar el parque edificatorio en la medida de lo posible a unos estándares de accesibilidad que permitan un uso adecuado de los edificios, con el concepto de que la accesibilidad debe ser para «todas las personas» (accesibilidad universal).

Además, esta norma atiende a las nuevas formas de habitar. En una sociedad en permanente evolución surgen nuevos modelos de viviendas y alojamientos con carácter más o menos permanente, que es necesario recoger en las normas. Algunas de estas nuevas formas de habitar ya están reguladas por su normativa sectorial y, otras aún incipientes, su desarrollo normativo sectorial estará condicionado por la evolución de la propia necesidad. En este sentido, este decreto hace referencia a las viviendas y alojamientos turísticos, los alojamientos dotacionales y a las viviendas colaborativas.

Finalmente, la norma, regula la intervención en el parque edificatorio construido. La mejora de los edificios constituye una necesidad prioritaria y su regulación resultaba inaplazable.

En la tramitación del presente decreto se ha solicitado informe preceptivo de la Comisión Asturiana de Administración Local, que ha sido favorable.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Servicios y Derechos Sociales, previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de 5 de diciembre de 2018,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. El presente decreto tiene por objeto establecer las normas de habitabilidad que deben reunir toda vivienda o edificios de viviendas en el Principado de Asturias, con el fin de que puedan ser ocupadas como alojamiento de personas.

2. El cumplimiento de las normas de habitabilidad no presupone el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Las normas de habitabilidad se aplicarán:

a. A toda vivienda ubicada en el territorio del Principado de Asturias independientemente del régimen de propiedad y uso, tanto libres como las que cuenten con algún tipo de protección.

b. A viviendas de nueva planta.

c. A obras de intervención en vivienda ya existente en todo aquello que sea compatible con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que pueda tener el edificio.

d. A los cambios de otros usos a uso vivienda.

e. A las viviendas y alojamientos de uso turístico, a los alojamientos dotacionales y a las viviendas colaborativas de acuerdo con la normativa sectorial o de aplicación de cada caso.

2. A los efectos de este decreto, toda referencia a vivienda se entenderá tanto para viviendas como para edificios de viviendas.

Artículo 3. *Normas de habitabilidad.*

1. Se entiende por normas de habitabilidad a las condiciones que debe reunir toda vivienda o edificio de viviendas con el fin de que puedan ser ocupadas como alojamientos de personas.

2. Estas normas de habitabilidad se recogen en el anexo I cuando se trata de obra nueva y en el anexo II para viviendas y edificios ya existentes. El anexo III recoge las aclaraciones terminológicas necesarias para la aplicación de los dos anteriores.

Artículo 4. *Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Las condiciones señaladas en las presentes normas vinculan a los instrumentos de ordenación urbanística, que deberán incorporarlas en lo que se refiere al diseño de la vivienda y su habitabilidad. Esta incorporación condicionará la aprobación de los mismos por el órgano competente del Principado de Asturias.

2. En los casos en los que existan discrepancias entre lo establecido en el presente decreto y los instrumentos de planeamiento, prevalecerá lo previsto en la presente disposición.

Artículo 5. *Licencias municipales.*

1. Para la obtención de la licencia municipal de obras y licencia de primera ocupación de viviendas, se requerirá que el proyecto y su ejecución cumplan las normas de habitabilidad, correspondiendo a las administraciones locales el control efectivo de dicho cumplimiento.

2. Todos los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación, reforma o cambio de uso de viviendas que se presenten en los Ayuntamientos para la solicitud de licencia municipal de obras o de primera ocupación, incluirán en su memoria la justificación realizada por el facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente, que de acuerdo con la naturaleza de la obra deban justificar.

3. En todas las normas que regulan la cédula de habitabilidad de primera ocupación, se entenderá que este documento queda sustituido por la licencia municipal de uso.

Artículo 6. *Contratos de suministros.*

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro para viviendas que vayan a ser objeto de primera ocupación o de modificación en su uso, que no cuenten con la preceptiva licencia municipal para tales conceptos o justifique su exención. Para las viviendas de protección oficial bastará la presentación de la cédula de calificación definitiva.

Disposición adicional única. *Consejo Autonómico de la Vivienda.*

Dentro del Consejo Autonómico de la Vivienda se creará un grupo específico de habitabilidad que estará encargado del seguimiento de la aplicación de las presentes normas y formular propuestas relativas a las mismas.

Disposición transitoria primera. *Proyectos con licencia municipal.*

Las presentes normas de habitabilidad no serán de aplicación a las obras de nueva construcción o de intervención en viviendas existentes que tengan solicitada la preceptiva licencia municipal a la entrada en vigor del presente decreto, a las que seguirá siendo de aplicación el Decreto 39/1998, de 25 de junio, siempre y cuando el inicio de las obras se efectúe en el plazo señalado en el otorgamiento de la licencia.

Disposición transitoria segunda. *Cédulas de habitabilidad.*

Las solicitudes de concesión de cédula de habitabilidad de primera ocupación presentadas y no resueltas a la entrada en vigor del presente decreto, continuarán regulándose de acuerdo con la normativa anterior.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas, con la entrada en vigor de este decreto, las siguientes normas:

a) El Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas.

b) Los artículos 5 y 8 del Decreto 6/1995, de 18 de enero, Regulador del Régimen Jurídico de la Habitabilidad y de los Procedimientos Administrativos relacionados con la misma.

2. Toda referencia del Decreto 6/1995, de 18 de enero, regulador del régimen jurídico de la habitabilidad y de los procedimientos administrativos relacionados con la misma, a las cédulas de habitabilidad se referirán, a partir de la entrada en vigor de este decreto, exclusivamente a las cédulas de segunda y posteriores ocupaciones.

3. Quedan, asimismo derogadas a la entrada en vigor del presente decreto las disposiciones de igual o inferior rango emanadas de los órganos de la Comunidad Autónoma que se opongan a lo previsto en el mismo.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Planes Generales de Ordenación.*

1. Los Planes Generales de Ordenación deberán adaptarse al presente decreto en el plazo de un año desde su entrada en vigor.

2. Los que estén en fase de aprobación inicial a la entrada en vigor de este Decreto, deberán adaptarse antes de la aprobación definitiva.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

ANEXO I

Normas de habitabilidad en obra nueva

CAPÍTULO I

El edificio

1.1 Expresión arquitectónica.

Dar respuesta al derecho constitucional a una vivienda digna ha de ser un propósito inmediato del proyecto arquitectónico, que se traducirá en la expresión visual del edificio y en su diseño. Puesto que el citado derecho constitucional debe alcanzar a la totalidad de la población, con independencia de las circunstancias particulares de cada uno, los edificios y viviendas, así como sus entornos urbanizados, deben estar diseñados para todos, y por tanto, atender a las premisas del diseño universal.

Por ello es exigible una ordenación racional de sus fachadas concebidas como unidad arquitectónica, desde su base hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

a) Deberán propiciarse unas fachadas que resulten adecuadas en relación con su entorno.

b) Con la composición de los alzados se resolverá la integración del diseño de la base del edificio, o cerramiento de la planta baja, con el resto del inmueble.

c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas las superficies objeto de un diseño posterior, dándose un

acabado provisional apto para exteriores a aquellas correspondientes a locales pendientes de adecuación, de manera que se asegure su integración.

d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, empleando materiales que sean aptos para exterior y adecuados al diseño de la fachada, debiendo quedar definidos en el proyecto arquitectónico.

e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta compatibilizarán su función con un propósito de diseño en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

f) Las medianeras que queden vistas provisionalmente llevarán un tratamiento acorde con el resto del edificio. En las que queden vistas definitivamente deberán emplearse acabados de calidad equivalente al resto de las fachadas.

Por otro lado, es exigible que los edificios y sus entornos se diseñen de manera que sirvan en la mayor medida posible a todas las personas, sin necesidad de adaptaciones futuras ni diseños especializados, cumpliendo con las exigencias que establece la normativa de accesibilidad, y siempre que sea viable técnica y económicamente, estarán en los criterios de accesibilidad universal. El diseño universal no excluirá los elementos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad cuando lo necesiten.

1.2 Ordenación, magnitud e implantación.

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas definidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

Aquellos instrumentos de ordenación urbanística que incluyan entre sus determinaciones la disposición detallada de edificaciones de uso característico residencial vivienda, cuando su tipología edificatoria lo permita, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el soleamiento mínimo de acuerdo con las condiciones que se indican más adelante. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de urbanización y edificación de los citados instrumentos de ordenación urbanística.

En el caso de que no fuera posible el cumplimiento parcial o total de la exigencia, deberán quedar debidamente justificados los motivos y la imposibilidad ya sea total o parcial.

Así pues, la disposición de los edificios tendrá en cuenta la orientación, de manera que se garantice un mínimo de soleamiento en, al menos, una habitación de las áreas de convivencia o privacidad. Para ello, se divide el arco solar en los sectores siguientes, de acuerdo con el CTE DB-HE.



Norte	$\alpha_0 < 22,5$; $\alpha_0 \geq 337,5$;
Noreste	$22,5 \leq \alpha_0 < 60$
Este	$60 \leq \alpha_0 < 111$
Sureste	$111 \leq \alpha_0 < 162$
Sur	$162 \leq \alpha_0 < 198$
Suroeste	$198 \leq \alpha_0 < 249$
Oeste	$249 \leq \alpha_0 < 300$
Noroeste	$300 \leq \alpha_0 < 337,5$

La orientación de las fachadas de los edificios y anchos de crujías permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tendrán un ángulo α (el formado por el norte geográfico y la normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones Este, Sureste, Sur, Suroeste y Oeste.

La separación de los edificios con fachadas orientadas al Sur según la tabla, será de 1,5 He, cuando el edificio que recibe la sombra no cuenta con viviendas en planta baja y de 1,75 He cuando tiene viviendas en planta baja.

1.3 Tratamiento de los espacios exteriores.

1.3.1 Parcela.

Se definirán arquitectónicamente, integradas en el proyecto o en proyecto específico de urbanización, las áreas no edificadas, así como los accesos al edificio y la parcela.

En la documentación del proyecto se dejarán previstos desde las zonas comunes los pasos que pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos y/o instalaciones. Estos pasos quedarán igualmente definidos en el caso de que tuvieran que realizarse desde zonas privativas, con el fin de que queden debidamente descritos en los documentos jurídico-administrativos.

1.3.2 Accesos peatonales.

En espacios libres de parcela los accesos al edificio desde los linderos tendrán, como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede, disponiendo, en todo caso, de las dotaciones de pavimentación, evacuación de agua e iluminación que en cada caso resulten necesarias.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

Con el objeto de conseguir que los edificios y sus entornos cumplan en lo posible con las condiciones de accesibilidad universal, deben concebirse y proyectarse de acuerdo al diseño universal o diseño para todas las personas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas en la mayor extensión posible sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. En consecuencia, el edificio debe ser accesible de acuerdo con las exigencias normativas, en todos los accesos, excepto que se acredite la existencia de dificultades técnicas y/o económicas, en cuyo caso la exigencia se aplicará a los que sea viable y, como mínimo y en todo caso, al acceso principal.

1.3.3 Accesos rodados.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados. Las vías de circulación y las plazas de aparcamiento exteriores deberán cumplir los tamaños mínimos exigidos en el Capítulo III de estas Normas y ajustarse a lo establecido en la normativa de accesibilidad en cuanto a numero de plazas reservadas a personas con movilidad reducida, características, dimensiones, conexión con itinerarios peatonales, etc..

1.3.4 Instalaciones.

Se representarán en los planos, a escala adecuada, aquellas instalaciones o servicios que se ubiquen en la parcela fuera de la envolvente del edificio.

1.4 Configuración.

1.4.1 Patios.

A efectos de las condiciones de habitabilidad, los patios se clasifican en:

- Patio de manzana.
- Patio exterior o de fachada.
- Patio interior o de parcela.

1.4.2 Características de los patios de manzana y de parcela

Estos patios cumplirán las siguientes dimensiones mínimas en función de su altura y de las piezas a las que sirven:

Tabla 1	Áreas de convivencia y privacidad	Áreas complementarias y escaleras
Cilindro inscrito	ø 3 m< Hp/3< 5 m	ø 3 m. y Hp/5
Superficie	12 m² y Hp²/15	9 m² y hp²/30

Tabla 1	Áreas de convivencia y privacidad	Áreas complementarias y escaleras
Luces rectas	≥3 m	≥3 m

Su dimensión en planta no será inferior a la luz recta exigible.

El círculo inscrito lo será en cualquier punto del patio.

La altura Hp del patio será la menor de las alturas medias de sus lados, contabilizada desde la cota del pavimento de la planta más baja a iluminar hasta la coronación del edificio. En el caso de patios mancomunados o compartidos, para determinar la Hp solo se considerarán los lados de la propia parcela. Si la altura admitida por el planeamiento es mayor que la del edificio considerado, se tomará ésta.

Por encima de las aristas superiores del patio podrán existir elementos o plantas retranqueados de las fachadas del patio, siempre que no sobresalgan de los planos de 45.º de pendiente que pasan por el elemento de coronación de cada fachada del patio, con la excepción de las cajas de escalera y ascensores.

El patio quedará libre de obstáculos en toda su altura, con excepción de los aleros que podrán volar, en todo su perímetro, un máximo del 10% de la dimensión mínima del patio con el límite de 0,50 m. Dicha dimensión de vuelo incluirá todos los elementos que impidan el paso de la luz.

Se podrán proponer soluciones de patios cubiertos siempre que la superficie de ventilación en coronación sea equivalente a la dimensión mínima que corresponde al patio. Para justificar la iluminación, la superficie se aumentará, sobre la mínima exigible, en relación inversa al valor de la transmisión luminosa del material de cubrición.

Si el patio de parcela o de manzana presenta entrantes, sólo se podrán abrir en ellos huecos para iluminación y ventilación cuando dichos entrantes tengan al menos las dimensiones mínimas que se establecen para patios de fachada.

Los patios que sirvan de iluminación tendrán revestimientos que favorezcan la luminosidad y se resolverán con sistemas y materiales de fachada.

Todos los patios, si no son de uso privado, contarán con una toma de agua y serán accesibles para su limpieza o mantenimiento a través de zonas comunes del edificio.

1.4.3 Características de los patios exteriores o de fachada.

Cumplirán las siguientes condiciones:

1) La profundidad máxima (medida perpendicularmente al plano de la fachada) será como máximo igual a su anchura.

2) Si en las paredes laterales del patio de fachada se abren huecos de áreas de convivencia que resulten necesarios para cumplir las condiciones mínimas de iluminación, las luces rectas mínimas de estos huecos serán las de la tabla 1.

1.5 Áreas comunitarias.

1.5.1 Portal.

El portal tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada, e incorporará una placa de identificación del edificio y/o de los portales. Los felpudos se colocarán enrasados con el pavimento. Los portales contarán con el número de calle en un lugar exterior fácilmente visible.

Dimensionado del portal:

Embocadura:

Ancho mínimo: 1,50 m.
Luz mínima de acceso (ancho): 1,20 m.
Altura mínima: 2,20 m.
La luz mínima de acceso se medirá con las puertas en el ángulo de máxima apertura.

El Ámbito interior del portal quedará definido por un rectángulo con las siguientes características:

Superficie (m^2): $(Pe/80)^2$.
Dimensión mínima (m)(en nivel uniforme): Pe/80, con un mínimo de 2,00 m.
Relación entre la dimensión mayor y menor será < 2.

Áreas de acceso a ascensores:

Diámetro mínimo inscribible: 1,50 m

Desde la puerta exterior hasta los ascensores y escaleras:

Ancho mínimo: 1,20 m.
Altura mínima del área de acceso: 2,40 m.
El área de acceso a ascensores puede estar incluida en el ámbito del portal.

1.5.2 Escaleras.

Son elementos de comunicación vertical de uso general. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa técnica de aplicación se distinguen dos situaciones:

A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.

B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores, o secundarias respecto de otro núcleo principal.

Dimensionado de las escaleras:

Situación A:

— Ancho libre mínimo entre paramentos:

- Para un tramo: 1,20 m.
- Para dos tramos: 2,40 m.

— Ancho útil mínimo de peldaños (entre paredes o barreras de protección sin descontar el ancho del pasamanos que ocupe menos de 0,12 m): 1,00 m

— Dimensiones libres mínimas de mesetas intermedias o descansillos:

- Sin acceso a pasillos de distribución: según normativa técnica aplicable en materia de utilización.
- Con acceso a pasillos de distribución: según normativa técnica aplicable, con un mínimo de 1,20 m. x 1,20 m.

Será obligatorio dejar un espacio definido estructuralmente como hueco libre y continuo en toda la altura de edificio de 1,60 m. x 1,70 m. que permita instalar en el futuro un ascensor con acceso a todas las plantas de viviendas, garajes y trasteros. El emplazamiento de este espacio se tendrá en cuenta en el diseño del portal del edificio y en los descansos de acceso a las viviendas, garajes y trasteros. En tanto no se instale el ascensor, dicho espacio puede estar forjado, y a disposición de las zonas comunes del edificio pero libre de usos privados. La justificación de la norma se realizará en el supuesto de que el ascensor esté instalado.

Situación B:

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la normativa técnica de aplicación, con un ancho mínimo para escaleras de evacuación de 1,00 m.

Iluminación de las escaleras:

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso en condiciones de seguridad, de acuerdo con la Normativa aplicable.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, según las condiciones del art. 1.4.1 de estas Normas, con una superficie mínima de 1,00 m² en cada planta.

Asimismo podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de transmisión luminosa superior a 80% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

— Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.

— Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

Superficie del ojo central: 1,00 m².
Superficie aberturas laterales: 1,20 m².
Diámetro del círculo inscrito (en ambos casos): 0,60 m.

— La superficie de los elementos cenitales translúcidos, medida en proyección horizontal, será como mínimo tres veces el área exigida a los huecos referidos anteriormente.

Ventilación de las escaleras:

A efectos de ventilación, en el caso de que no sea objeto de regulación por parte de la normativa de protección contra incendios, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiéndose, de manera permanente, una renovación mínima de aire igual al 50% de su volumen cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural. En el caso de realizarse a través de los elementos de iluminación, éstos contarán con una superficie por planta de 0,30 m², practicable con mecanismos que garanticen la posibilidad de ventilación permanente, sin afectar a las zonas de circulación y en condiciones de seguridad frente a las caídas de acuerdo con la normativa técnica de aplicación.

Las escaleras también podrán ventilarse de forma artificial, mediante soluciones de ventilación forzada que deberán ir acompañadas del correspondiente cálculo justificativo o proyecto específico según la normativa vigente.

1.5.3 Pasillos.

Dimensionado:

El ancho mínimo de los pasillos, incluidos los de los trasteros, será de 1,20 m, permitiéndose estrechamientos por elementos constructivos con un ancho mínimo de 1,00 m. en longitudes no superiores a 0,70 m, y siempre que no afecten a más del 15% del tramo considerado. En los accesos a viviendas y ascensores se justificará un círculo inscribible de 1,50 m. de diámetro como mínimo, libre de obstáculos.

La altura mínima de los pasillos será de 2,20 m.

1.5.4 Dotaciones comunitarias.

Iluminación de zonas comunes.

Para la iluminación de las zonas comunes se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de seguridad de utilización.

Recintos, patinillos y registros para equipos de instalaciones:

Todo edificio comunitario contará con cuartos, recintos o armarios independientes para los equipos y elementos de medida, patinillos y registros para las diferentes instalaciones, que se ajustarán en su dimensionado y condiciones de uso a las reglamentaciones vigentes para cada instalación.

Se dejará previsto un lugar seguro y visible para los anuncios de la comunidad, así como un lugar seguro donde archivar documentación relativa al edificio.

Casilleros postales:

Se instalarán casilleros postales normalizados, en lugar común accesible, según la normativa vigente. Se colocarán de acuerdo con lo que establece la normativa de accesibilidad y los criterios de diseño universal.

Intercomunicador:

La puerta del portal contará con un sistema de apertura remoto accionable desde el interior de cada vivienda. Existirá un punto de llamada accesible para la comunicación oral entre las viviendas y el exterior del portal. Las botoneras se colocarán de acuerdo a la normativa de accesibilidad y los criterios de diseño universal.

Ascensores:

La obligatoriedad será la establecida en la normativa aplicable.

Las plantas de garaje y de trasteros que estén vinculadas a las viviendas estarán comunicadas con las mismas mediante al menos un ascensor accesible cuando éste sea obligatorio.

La dotación de ascensores será tal que dé adecuado servicio a todas las viviendas y, por tanto, su número irá en función del tráfico de personas previsto, que se calculará según la siguiente fórmula, que se redondeará al número entero más próximo (hasta 0,4 se redondea al número entero anterior, y a partir de 0,5 se redondea al número entero siguiente):

$$Pa = Sa/400$$

En el caso de ascensores programados, se puede aplicar a Pa un coeficiente corrector de 0,9. Cada ascensor tendrá una capacidad máxima de 8 personas y mínima de 4.

Los ascensores accesibles cumplirán con las condiciones que se establece en la normativa de aplicable y los criterios de diseño universal.

CAPÍTULO II

La vivienda

2.1 Condiciones de habitabilidad.

2.1.1 Higiénico-sanitarias.

A) Servicios higiénicos:

Dentro del espacio de cada vivienda existirá, como mínimo, un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa y siempre que no sea el único inodoro en la vivienda.

Los cuartos higiénicos quedarán definidos por su capacidad para alojar los aparatos sanitarios y los espacios necesarios para su utilización, de forma que la separación mínima entre dos aparatos enfrentados sea 0,40 m. y lateralmente 0,15 m, manteniendo una separación mínima con paramentos verticales de 0,70 m. en el frente de acceso y 0,20 m. en los laterales en los que no exista adosamiento. Todo cuarto higiénico contará con espacio libre de obstáculos suficiente para el giro de la puerta 90.º hacia el interior que se justificará en planos con independencia del sistema de apertura o sentido de abatimiento de la puerta.

En cada uno de los aparatos se justificará, en su punto de utilización, una altura libre mínima de 2,00 m. En duchas y bañeras se medirá desde el piso del aparato; en inodoros y bidés se medirá en el punto exterior del eje; y en lavabos, en el punto exterior del eje de al menos un seno.

Al menos un cuarto de aseo en cada vivienda contará con una ducha de dimensión mínima 0,80 m. y estará completamente enrasada con el resto del solado del baño. El citado cuarto de aseo, permitirá además inscribir un círculo de diámetro 1,20 m, sin tener en cuenta ni lavabo ni bidet.

B) Área de cocina:

Dentro de la vivienda existirá un área específica de cocina, con iluminación y ventilación directa a fachada o a través del área de convivencia con las siguientes dotaciones:

1) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, adecuado para manipular y cocinar alimentos.

2) Suministro de agua y desagüe para fregadero.

3) Sistema de evacuación o tratamiento de humos de cocción siempre que cumplan con la normativa de aplicación.

La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 0,90 m, que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija, así como por su capacidad de instalar los muebles fijos, que se reflejará en planos, mediante la representación de al menos tres módulos de 0,60 m. x 0,60 m. y dos módulos de 0,50 m. x 0,60 m, excepto en las viviendas de programa mínimo que contarán con tres módulos de 0,60 m. x 0,60 m. y un

módulo de 0,50 m. x 0,60 m. En el caso de la que se sitúe la lavadora y/o secadora en la cocina, se añadirá uno o dos módulos según el caso.

En el ámbito de la cocina, una vez justificado el cumplimiento del párrafo anterior, con el amueblamiento mínimo teórico admisible, se podrá inscribir un círculo libre de obstáculos de diámetro 1,20 m, con independencia del amueblamiento real que se decida en cada caso.

Todas las viviendas dispondrán obligatoriamente de instalación para lavadora y lavavajillas. En las viviendas de programa mínimo no será obligatoria la instalación de lavavajillas. En las viviendas colaborativas y alojamientos dotacionales en las que haya servicio de lavandería comunitaria, no será necesario contar con lavadora.

C) Tendedero:

Toda vivienda tendrá resuelto el tendido y secado de ropa. Si se resuelve mediante un tendedero, éste estará situado en fachada a patio o a calle, o bien en el espacio interior de la vivienda. También se permite la solución mediante medios mecánicos o mediante tendederos y/o secadoras en zonas comunes.

En las viviendas unifamiliares que cuenten con espacio exterior privativo suficiente, no será necesario justificar el tendedero.

En las viviendas colaborativas y alojamientos dotacionales en las que haya un servicio de secadora o tendedero comunitario, no será necesario contar con tendedero privativo.

1. Tendedero en fachadas a patio o calle.

- El tendedero podrá situarse en patios interiores o de parcela.
- Si el edificio no dispone de patios de parcela, se podrá situar en patios de manzana.
- En el caso de viviendas que no tengan ventanas a patios de parcela o de manzana, el tendido de ropa se podrá resolver en fachada a calle.

Tanto los de patio de manzana como los de fachada a calle deberán disponer de los elementos necesarios para garantizar la adecuada ocultación de vistas y su correcto funcionamiento.

2. Tendedero en espacio interior.

Los tendederos tendrán acceso directo desde la vivienda, estarán revestidos de materiales fácilmente lavables y tendrán ventilación permanente. Dispondrán de sumidero o sistema adecuado para evacuación de agua. Será accesible de acuerdo con las exigencias que para las viviendas accesibles establece la norma aplicable y el paso estará completamente enrasado evitando cualquier tipo de resalte.

- Espacio independiente con superficie mínima de (P/3,5)+ 0,50 m² y de 2,00 m² (la mayor de las dos), con círculo inscribible de 1,00 m. de diámetro mínimo.
- Espacio anexo a la cocina o a un baño en una zona de uso exclusivo y espacialmente diferenciado mediante elementos físicos. Se representará en planos mediante un rectángulo con una superficie mínima (P/3,5)+ 0,50 m² y de 2,00 m² (la mayor de las dos), con círculo inscribible de 0,80 m. de diámetro, y sólo compatible con la lavadora, con una pila de lavado a mano y con la caldera.
- Armario para uso exclusivo de secado de ropa, con fondo mínimo de 0,40 m, altura mínima de 2,00 m. y volumen mínimo 0,5xP m³. Este armario no podrá estar abierto ni situarse en áreas de convivencia o privacidad. Contará con ventilación permanente de caudal 0,5xP l/s. Será estanco y estará aislado para evitar pérdidas energéticas. Este armario podrá justificar por sí mismo el tendido de ropa de toda la vivienda, o combinarse con una de las dos soluciones anteriores de tendederos en espacio interior.

3. Medios mecánicos.

- Se admite la sustitución del tendedero por una secadora con calificación energética A o superior, que formará parte de las instalaciones de la vivienda, y que se definirá y presupuestará en el proyecto y en el final de obra, donde se detallarán, en la documentación correspondiente, sus especificaciones técnicas, conexiones de alimentación. Su ubicación deberá ser en lugar accesible por personas con movilidad reducida.

4. En zonas comunes.

• Las zonas de tendido se pueden resolver mediante zonas habilitadas al efecto en espacios comunes del edificio o con la dotación de servicios comunes de lavandería y secado.

D) Dotaciones mínimas:

Toda vivienda dispondrá, al menos, de las siguientes dotaciones:

• Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, e instalación de saneamiento, de acuerdo con la normativa técnica correspondiente.
• Instalación eléctrica acorde al Reglamento en vigor.
• Instalación de telecomunicaciones.

2.1.2 Iluminación natural.

Todas las áreas de convivencia y privacidad, así como las cocinas, dispondrán de iluminación natural por huecos a fachada o a patio, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, recibirán luces:

• Desde fachadas a espacio público, con luces rectas siempre superiores a 3,00 m.
• Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.
• Desde patios de manzana o de parcela, cuando lo permitan las Ordenanzas municipales.
• Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados, siempre y cuando se justifique una superficie mínima de 0,70 m² en un hueco de paramento vertical, cuando lo permitan las Ordenanzas municipales.

Superficie de iluminación:

Será considerada como tal aquella que tenga una superficie transparente o traslúcida mayor de 2/3 de la superficie total del hueco, medida por el exterior.

La dimensión mínima del hueco será superior a 1/8 de la superficie útil de la estancia a la que se ilumina. En el caso de iluminación cenital, esta superficie puede reducirse en un 15%.

En cada vivienda, al menos una hoja de las ventana del salón y dormitorio principal con ancho mayor de 0,70 m, el acristalamiento estará a una altura no superior a 1,10 m, para facilitar el acceso visual de todos los usuarios.

Área iluminada:

El área iluminada cumplirá las siguientes condiciones dimensionales:

• Fondo máximo: 8 m.
• Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los paramentos laterales que limitan el área iluminada. La distancia lateral no será superior a tres (3) veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m.

2.1.3 Ventilación.

La vivienda tendrá garantizada la ventilación de acuerdo con las especificaciones de la normativa técnica de aplicación.

2.2 Programa mínimo.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área de convivencia (estar y comedor), cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas.

2.3 Funcionalidad y organización de la vivienda.

a) Toda vivienda tendrá espacios de convivencia destinados a sala de estar y a comedor. La superficie de las áreas de convivencia será proporcional a la capacidad de la vivienda, siendo P su ocupación teórica.

Cuando la cocina se integre a una pieza de las áreas de convivencia, el espacio resultante tendrá a todos los efectos la consideración de área de convivencia (iluminación,

ventilación, etc.). En este caso la superficie vertical abierta o practicable mínima que relacione estos espacios será de 3 m².

El comedor debe estar próximo a la cocina o a la sala de estar.

El área de día (sala de estar+comedor+cocina) tendrá una superficie mínima de 17+P m², con los siguientes valores mínimos:

19. m² si la superficie útil total de la vivienda es ≤ 50 m².
21. m² si la superficie útil total de la vivienda es >50 m² y≤ 60 m².
23. m² si la superficie útil total de la vivienda es >60 m² y≤ 80 m².
25. m² si la superficie útil total de la vivienda es >80 m² y≤ 90 m².

Si la superficie útil de la vivienda es >90 m² se incrementarán a éste último valor (25 m²) 3 m² cada 20 m² más de superficie útil total de la vivienda o fracción.

b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos que incluyan un inodoro, un bidé, una ducha o una bañera.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes o independizables.

En caso de plantas diáfanas o abiertas, con excepción de las viviendas de programa mínimo, se presentará un plano con la solución propuesta en caso de compartimentación del espacio en un programa convencional.

Los dormitorios no servirán de paso a otras habitaciones vivideras. Sin embargo podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

Cualquier espacio diferente de las zonas de estar y comedor, susceptible de ser dormitorio será considerado como tal a efectos de cálculo del valor P.

Toda vivienda tendrá al menos un dormitorio doble con excepción de las de programa mínimo.

En al menos un dormitorio doble de cada vivienda se dejará un paso libre de 0,80 m. entre la cama y la pared o hueco destinado al armario, libre del amueblamiento razonable de la habitación, que permita el paso a una silla de ruedas hasta la ventana, contando con una cama de tamaño estándar de 1,90 m. Dicho dormitorio tendrá la consideración de principal.

d) En toda vivienda se justificará un espacio para almacenaje según la capacidad de la misma, a razón de P m³ para armarios de los tipos mueble, empotrado o cerrado que cuenten con anchura, fondo y altura mínimos de 0,40 m, 0,60 m. y 1,00 m. respectivamente.

e) En los vestíbulos y pasillos la anchura crítica debida a elementos constructivos puntuales será de 0,80 m.

f) En todas las piezas habitables de la vivienda, al menos 2/3 de la superficie útil mínima (SUm) según su uso, tendrá la altura mínima (H). A efectos del cómputo de la superficie útil mínima sólo se tendrá en cuenta aquella que cumpla con la distancia mínima (D) entre las líneas que definen su perímetro. Se justificará gráficamente el cumplimiento de este apartado en los planos correspondientes.

g) Bajo elementos estructurales o de instalaciones se admitirá excepcional y puntualmente una altura mínima de 2,20 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

h) Las dimensiones mínimas de las puertas en las áreas de convivencia, de privacidad y de pasillo, y en al menos un baño de la planta de acceso a la vivienda serán 2,00 m. de altura libre y 0,80 m. de luz de paso.

i) Si la vivienda cuenta con una terraza, el acceso a la misma estará completamente enrasado, sin ningún tipo de resalte.

2.4 Parámetros dimensionales genéricos de la vivienda.

Tabla 2	SUm (m²)	D (m)	O (m)	H (m)	Hc (m)
ÁREA DE CONVIVENCIA					

Tabla 2	SUm (m²)	D (m)	O (m)	H (m)	Hc (m)
Estar + comedor	12+P	1,60	3,00	2,50	2,30
Sala de estar	7+P		3,00		
Comedor	5+P		2,40		
Cocina	5+P		-		
Comedor + cocina	10+P		2,40		
Sala de estar + comedor + cocina	17+P		3,00		
ÁREA DE PRIVACIDAD					
Dormitorio principal	11	1,60	2,70	2,50	2,30
Dormitorio doble	10		2,50		
Dormitorio individual	7		1,80		
SERVICIOS HIGIÉNICOS					
Baño o aseo (art. 2.1.1.)	-	-	-	2,30	-
TENDEDERO (art. 2.1.1.)		-	-	-	2,30
ÁREAS COMPLEMENTARIAS					
Vestíbulo	-	1,20	1,20	2,30	–
Pasillo		0,90	0,90		
PROGRAMA MÍNIMO		2,50	3,00	2,50	2,30

CAPÍTULO III

Áreas complementarias

3.1 Trasteros.

Sus accesos se realizarán obligatoriamente desde espacios comunes y de acuerdo con la normativa de accesibilidad universal y protección contra incendios aplicable. Su altura debe permitir el abatimiento hacia el interior de una puerta teórica de dimensiones 0,80 m. x 2,00 m. En el cómputo de la superficie útil no se tendrá en cuenta la parte de los trasteros con altura libre inferior a 1,50 m.

3.2 Garajes.

Este apartado es de aplicación a los locales de uso de garaje, vinculados a edificios cuyo uso exclusivo o compartido sea el de vivienda. No es aplicable a viviendas unifamiliares.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección del proyecto del edificio, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, recorridos, sentidos de circulación y plazas de aparcamiento. Se indicarán además los radios de giro y los estrechamientos críticos, tanto en zonas de circulación como de aparcamiento. Las plazas de aparcamiento estarán numeradas. Independientemente de su tamaño real, se representará en los planos dentro de cada plaza un rectángulo con las dimensiones mínimas, a los efectos de justificar su cumplimiento.

La altura libre mínima será de 2,30 m., admitiéndose alturas críticas y estrechamientos puntuales, con los límites establecidos en la tabla 3.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación, instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con la normativa aplicable.

3.2.1 Área de acceso.

Su diseño permitirá el estacionamiento momentáneo y no interferirá con la circulación de la vía pública, siendo sus dimensiones mínimas las indicadas en la tabla 3.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En este caso, las características exigibles al área de acceso deben cumplirse hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de circulación.

Cuando el portón se sitúe en la parte interior del área de acceso su anchura mínima será el 90% de la anchura mínima de la vía de circulación.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de circulación o por aparatos elevadores monta-coches. En el caso de instalación de aparatos elevadores, puede considerarse que el área de acceso está constituida por el propio monta-coches, siendo suficiente que se cumplan las dimensiones mínimas

establecidas en la tabla 3 para el aparato elevador. Estos elevadores estarán programados para situarse automáticamente en la planta de acceso después de cada uso.

3.2.2 Vías de circulación.

Las vías de circulación garantizarán a los conductores el control (directo o instrumental) de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos, y permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en el pavimento.

El radio de giro en el eje de todas las vías de circulación será como mínimo de 5,00 m. La pendiente máxima de un tramo curvo se medirá en el eje teórico del recorrido.

a) Sin acceso a plazas.

El diseño y las dimensiones mínimas de estas vías de circulación estarán en función del número de plazas a las que den servicio. Cada tramo, según su situación y sentido de circulación, estará dimensionado para servir de paso a un número de coches (Cp) mayor o menor que 100, lo que determinará algunas de sus dimensiones mínimas.

En caso de instalación de aparatos elevadores se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos o fracción.

b) Con acceso a plazas.

Las características geométricas exigidas a estas vías de circulación difieren según el ángulo que formen con las plazas a las que den acceso, y se encuentran recogidas en la tabla 3.

El acceso a todas las plazas quedará justificado en estado de máxima ocupación del garaje sin tener que realizar ningún recorrido mayor de 10 m. marcha atrás.

En los fondos de saco se justificará, en las inmediaciones de las plazas, una superficie rectangular adicional de 10 m² con diámetro inscribible mínimo de 2 m. que, añadida a la vía de circulación o adosada a la plaza, permita acceder a las mismas.

Para resolver las circulaciones se admitirán soluciones alternativas, siempre que quede acreditado que garantizan el acceso a las plazas de manera solvente.

c) Características geométricas del área y medios de acceso y de las vías de circulación:

Tabla 3			Pendiente máxima		Anchura		Fondo	Altura	
			Tramo recto	Tramo curvo	Mínima	Crítica (*)	Mínimo	Mínima	Crítica (**)
			%	%	Am(m)	Ac (m)	F (m)	Hm(m)	Hc (m)
Área de acceso	Cp ≤ 100	Re > 6	6	6	3,50	–	5,00	2,30	2,10
	Cp ≤ 100	Re ≤ 6			4,00				
	Cp > 100				5,00				
Montacoches			–	–	2,40	2,20	5,20	2,10	2,00
Vías de circulación sin acceso a plazas	Cp ≤ 100		18	14	3,50	3,00	–	2,30	2,10
	Cp > 100			10	5,00	4,50			
Vías de circulación con acceso a plazas en batería ≥ 45.º			4	4	5,00	4,50	–		
Vías de circulación con acceso a plazas en línea o en batería < 45.º					3,50	3,00			

* En una longitud máxima del 15% de la de cada tramo, no superando 2 m. en total.

** En una superficie no mayor del 15% de la de cada tramo.

Cp N.º de plazas a las que da servicio una vía de circulación en un punto considerado.
Re Radio de giro entre el eje del vial exterior más próximo y el eje del área de acceso.

3.2.3 Áreas de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas vienen determinadas por el tipo de vehículo a que da servicio de manera que, para vehículos mayores al tipo 1, la plaza de garaje deberá tener un ancho nominal de 0,60 m. superior al ancho del vehículo y 0,10 m. superior al largo del vehículo.

La dotación obligatoria se resolverá con un 75% de plazas para vehículos del tipo 1 y un 25% de plazas para vehículos de tipo 2. Esta proporción podrá variarse en función de cada caso, solamente cuando la realidad física de la parcela o solar así lo aconseje, lo que quedará debidamente acreditado en el proyecto.

Una vez cubierta la dotación obligatoria, el resto de las plazas no están sujetas a ningún porcentaje determinado entre los tres tipos definidos.

Su organización permitirá el acceso directo a cada una de las plazas.

Tabla 4. Características geométricas de las plazas y zonas de aparcamiento para vehículos a motor

Tipo de plaza	Pendiente máxima	Longitud mínima	Anchura mínima	Anchura crítica (*)	Altura crítica(*)
Vehículos del tipo 1 (75% de la dotación obligatoria)	4%	4,80 m	2,50 m	2,30 m	2,00 m
Vehículos del tipo 2 (25% de la dotación obligatoria)		4,50 m	2,45 m	2,25 m	
Vehículos del tipo 3 (solo aplicable al exceso sobre la dotación obligatoria)		4,20 m	2,40 m	2,20 m	
Cerrada		5,20 m	3,00 m	2,40 m	
Accesible	Según normativa reguladora de accesibilidad				
Motocicletas	4%	2,50 m	1,50 m		

* En una longitud máxima del 15% de cada plaza.

Cuando un obstáculo que produce un estrechamiento se sitúe fuera de la superficie ocupada por una plaza, se justificará el ancho crítico de acceso a la plaza en la dirección de su eje en una longitud igual al fondo mínimo exigido a la plaza. La longitud de dicho obstáculo exterior se incluirá en el cómputo del 15% de longitud máxima con anchura crítica de la plaza.

Se admite la reducción a la altura crítica las plazas hasta 2,00 m, siempre que esto no afecte a más del 15% de la superficie de la plaza.

Cuando la plaza esté limitada lateralmente por paredes en más de 1,20 m. se dispondrá, sobre las medidas mínimas, de un sobre-ancho de 0,20 m. por cada pared lateral.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, se incrementará su longitud mínima en 0,40 m.

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas accesibles, por exigencia normativa, se reservarán plazas de aparcamiento accesibles en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Con independencia de lo anterior, los garajes contarán con la dotación obligatoria de plazas accesibles, de acuerdo con la normativa aplicable.

En el caso de que se dispongan plazas de aparcamiento cerradas, sus dimensiones cumplirán lo exigido en la tabla 4 y sus cerramientos permitirán el uso de los medios de extinción de incendios.

3.2.4 Dotación mínima para recarga de vehículo eléctricos.

Todo aparcamiento colectivo dispondrá de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, de acuerdo con la Normativa aplicable.

3.2.5 Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas.

En los edificios de viviendas se dispondrá de un espacio para guardar bicicletas, a razón de 0,6 plazas por cada vivienda o por cada 100 m² de superficie útil destinada a vivienda (la mayor de las dos). Dicho espacio debe ser cubierto, de fácil acceso y uso privativo. Puede estar situado en la planta de acceso, en sitio fácilmente accesible en las zonas comunes o en las plantas destinadas a aparcamientos. En todo caso, se justificará la cabida del espacio de alguna de las siguientes formas:

- 1,5 m²/bicicleta.
- 1,0 m²/bicicleta si está previsto colgarlas de techo o pared.

- Cualquier otro sistema alternativo siempre que quede debidamente justificado.

Si se dispone espacio para el aparcamiento de motos tendrán las medidas de la tabla 4.

3.2.6 Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la normativa técnica de aplicación.

ANEXO II

Normas de habitabilidad en intervenciones en viviendas o edificios ya existentes

INTRODUCCIÓN

Se consideran obras de intervención en viviendas o edificios ya existentes a efectos de aplicación de estas Normas, aquéllas que tengan por objeto la adecuación estructural, funcional y estética de viviendas o edificios de viviendas existentes.

En este anexo 2 se toman como referencia del objetivo a cumplir las condiciones de obra nueva (Anexo 1), aunque no siempre va a ser posible llegar a este grado de cumplimiento. Se define la vivienda mínima mediante unos parámetros por debajo de los cuales no parece adecuado que un bien inmueble tenga un uso como vivienda. Estos parámetros surgen de las condiciones de vida actuales, en cuanto al grado de confort exigible en lo que se refiere a dotaciones y servicios, pero con las dimensiones de las normas higiénicas de 1944 y posteriores, por ser esta parte la más difícil de cambiar.

Mediante las obras de rehabilitación se harán las modificaciones necesarios para que un inmueble adquiera o mejore aquellas condiciones que lo acreditan como apto para desempeñar el uso de vivienda, ya sea aislada o formando parte de un edificio. Debe haber un criterio de mejora sobre las condiciones existentes, partiendo de un mínimo que siempre se debe cumplir (vivienda mínima) y tratando de alcanzar en lo posible las condiciones de obra nueva.

CAPÍTULO I

El edificio

1.1 Actuaciones de mejora.

Se distinguen las siguientes actuaciones en los elementos comunes de un edificio de viviendas:

1. Las destinadas a garantizar la seguridad de los edificios y la estanqueidad que afecte a ésta.
2. Las de mejora de las condiciones de uso, la accesibilidad al edificio y las viviendas, la seguridad frente al riesgo de incendio, la eficiencia energética, la higiene, la salubridad y la protección del medio ambiente, y las que fomenten la utilización de energías renovables.
3. Las que tienen como objetivo mejorar el aspecto general del edificio.

Este orden será el de prioridad de las actuaciones, de forma que no se autorizará ninguna actuación de los puntos 2 y 3 si no se acredita técnicamente que se cumplen las condiciones mínimas del punto 1, y no se autorizará ninguna actuación del punto 3 en edificios en los que no se cumplan las condiciones mínimas de los puntos anteriores.

Ninguna obra de rehabilitación, reforma o ampliación empeorará aquellas características que estén por debajo de los umbrales establecidos por estas Normas en el anexo 1, ni las condiciones mínimas de aislamiento, accesibilidad, evacuación o seguridad. Sólo se podrán reducir los parámetros que superen los mínimos establecidos por dicho anexo hasta sus valores mínimos.

1.2 Zonas comunes.

En general, las actuaciones en zonas comunes de los edificios cumplirán con lo que se establece en el anexo 1 de obra nueva, o quedará acreditado que la mejora de las existentes

lo es hasta donde es posible, siempre que sea factible, por razones técnicas y/o económicas, alcanzar esos mínimos.

Portal, escaleras y pasillos:

El portal tendrá una embocadura significativa de acuerdo con la composición y las limitaciones del edificio. En el portal, escaleras, pasillos y similares se mejorarán las condiciones de accesibilidad sobre la situación inicial, según lo dispuesto en el párrafo anterior.

En general todos los accesos y como mínimo uno directo al portal, cumplirá con la Normativa vigente en materia de accesibilidad. Sólo será válida para justificar la accesibilidad, la solución de acceso alternativo al principal, por plantas destinadas a usos diferentes al de vivienda, o en recorridos que se prolonguen más de lo que por causa de los desarrollos de las rampas sea necesario, con causas debidamente justificadas por las particularidades de la actuación.

Las escaleras contarán con iluminación y ventilación que en caso de no poder realizarse por medios naturales se resolverá por medios técnicos.

El límite para autorizar una actuación en el portal, escaleras, pasillos, vestíbulos por debajo de las dimensiones mínimas exigidas en el anexo 1 estará en el cumplimiento de la normativa en vigor en relación con la seguridad en caso de incendio y de utilización.

Recintos para almacenamiento de contenedores de residuos sólidos:

En todos los edificios en los que se rehabiliten las áreas comunitarias del apartado anterior se dispondrá un cuarto de basuras capaz de albergar, alineados, al menos un cubo de cada tipo de las recogidas separativas que como mínimo serán cuatro: materia orgánica, envases, papel y vidrio. Dicho cuarto contara con toma de agua sumidero y ventilación, salvo que se justifique que no es posible.

Casilleros postales:

Se instalarán casilleros postales normalizados, en lugar común accesible, según la normativa vigente. Se colocarán de acuerdo con lo que establece la normativa de accesibilidad y los criterios de diseño universal.

Intercomunicador:

La puerta del portal contará con un sistema de apertura remoto accionable desde el interior de cada vivienda. Existirá un punto de llamada accesible para la comunicación oral entre las viviendas y el exterior del portal. Las botoneras se colocarán de acuerdo a la normativa de accesibilidad y los criterios de diseño universal.

Ascensores:

Se entiende como una actuación prioritaria en cualquier edificio de más de baja+1 la instalación de un ascensor, aunque no suponga el cumplimiento estricto de la normativa vigente para obra nueva. Cuando no se pueda colocar un ascensor accesible se tratará de instalar el que más se aproxime. En ningún caso se admitirán cabinas menores a 0,80 m. en alguna de sus dimensiones rectangulares.

Mejora energética:

Mejorar el balance energético de los edificios será una actuación prioritaria de las obras de rehabilitación. Sin perjuicio de las obligaciones adicionales que al respecto establezca la legislación vigente sobre edificación, esta mejora se obtendrá por uno de los siguientes tipos de actuaciones o por la combinación de ambos, de forma que se consiga una disminución en el consumo energético de energía primaria no renovable del edificio:

a) Cualquier actuación que se realice sobre la envolvente térmica del edificio (fachadas, incluidas las carpinterías exteriores, cubiertas, suelos, etc.) se hará en este sentido, empleando sistemas y soluciones que mejoren la demanda energética del edificio.

b) Todo cambio que se haga en las instalaciones térmicas o eléctricas del edificio mejorará su rendimiento, reducirá las emisiones asociadas al consumo de energía del

edificio y/o incorporará, cuando sea posible, producción de energía a partir de fuentes renovables o aprovechamiento de calores residuales.

Los cambios considerarán la introducción de sistemas que puedan abastecer energéticamente a varios edificios a fin de reducir el consumo de energía primaria.

CAPÍTULO II

La vivienda

2.1 Condiciones de habitabilidad.

2.1.1 Higiénico-sanitarias.

A) Servicios higiénicos:

Dentro del espacio de cada vivienda existirá, como mínimo, un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. La ducha estará completamente enrasada con el resto del solado del baño.

El inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) Área de cocina:

Dentro de la vivienda existirá un área específica de cocina, con iluminación directa a fachada o a través del área de convivencia, con las siguientes dotaciones:

1) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, adecuado para manipular y cocinar alimentos.
2) Suministro de agua y desagüe para fregadero.
3) Ventilación a fachada o a cubierta, directa o a través de conductos.
4) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción y de agua caliente sanitaria, adecuado a las instalaciones previstas y cumpliendo los reglamentos correspondientes.
5) Sistema de evacuación o tratamiento de humos de cocción siempre que cumplan con la normativa de aplicación.
6) Posibilidad de instalar un equipo de lavado para lo que existirá una toma de agua, un desagüe y una toma de corriente. Se excepcionarán las viviendas colaborativas y los alojamientos dotacionales que lo resuelvan de forma comunitaria.
7) Tomas de corriente eléctrica adecuadas al uso.

C) Tendedero:

Toda vivienda tendrá resuelto el tendido y secado de ropa. Si se resuelve mediante un tendedero, éste estará situado en fachada a patio o a calle, o bien en el espacio interior de la vivienda. También se permite la solución mediante medios mecánicos o mediante tendederos y/o secadoras en zonas comunes. Los tendederos interiores tendrán acceso directo desde la vivienda, estarán revestidos de materiales fácilmente lavables y tendrán ventilación permanente. Dispondrán de sumidero o sistema adecuado para evacuación de agua. Su puerta de acceso tendrá perfilería interior enrasada con el pavimento.

Si se resuelve mediante medios mecánicos, se dotará a la vivienda de una secadora con la calificación energética A o superior

Los tendederos tendrán una superficie mínima de 2 m².

D) Instalaciones mínimas:

Toda vivienda dispondrá, al menos, de las siguientes instalaciones:

- Agua fría y caliente para el consumo y uso domésticos, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones.

2.1.2 Iluminación natural.

Todas las áreas de convivencia y privacidad, así como las cocinas, dispondrán de iluminación natural por huecos a fachada o a patio, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, recibirán luces:

- Desde fachadas a espacio público.
- Desde patios exteriores.
- Desde patios de manzana o de parcela, cuando lo permitan las Ordenanzas.
- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

Superficie de iluminación:

Será considerada como tal aquella que tenga una superficie acristalada mayor de 2/3 de la superficie total del hueco medida por el exterior.

Su dimensión mínima será superior a 1/10 de la superficie útil de la estancia a la que ilumina. De acuerdo con la tipología de la fachada se podrá admitir justificadamente que estas dimensiones puedan ser inferiores.

2.1.3 Ventilación.

La vivienda garantizará la ventilación de acuerdo con las especificaciones de la normativa técnica de aplicación.

2.2 Programa mínimo.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo justificarse en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas.

2.3 Funcionalidad y organización de la vivienda.

a) Toda vivienda tendrá al menos un espacio de convivencia destinado a sala de estar y/o a comedor, que podrá estar vinculado a la cocina.

b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos que incluyan un inodoro.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes o independizables.

Toda vivienda contará con al menos un dormitorio doble.

Los dormitorios no servirán de paso a otras habitaciones vivideras. Sin embargo podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

d) En todas las piezas habitables de la vivienda, al menos 1/3 de la superficie útil mínima (SUm) según su uso, tendrá como altura mínima H y los 2/3 restantes tendrán una altura creciente entre 1,50 m. y Ho superior.

e) Bajo elementos estructurales o de instalaciones se admitirá puntualmente una altura crítica Hc siempre que no afecte a más del 25% de la superficie del área considerada, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

2.4 Parámetros dimensionales genéricos de la vivienda.

Tabla 1	SUm (m2)	D (m)	O (m)	H (m)	Hc (m)
ÁREA DE CONVIVENCIA					
Estar + comedor	10	1,60	2,50	2,50	2,10
Sala de estar + comedor + cocina	14				
ÁREA DE PRIVACIDAD					
Dormitorio doble	8	1,60	2,30	2,50	2,10
Dormitorio individual	5		1,60		
ÁREA DE COCINA	5	1,40	1,50	2,50	2,10
SERVICIOS HIGIÉNICOS					
Baño o aseo	1,50	–	–	2,20	–
TENDEDERO	1,60	–	–	2,20	–
ÁREAS COMPLEMENTARIAS					
Vestíbulo	–	1,20	1,00	2,20	
Pasillo		0,80	0,80		

Tabla 1	SUm (m2)	D (m)	O (m)	H (m)	Hc (m)
PROGRAMA MÍNIMO	2,50		2,50	2,50	2,10

Las alturas mínimas H pueden ser inferiores a 2,50 m. siempre que se justifiquen las razones técnicas o económicas, no debiendo nunca ser inferior a las alturas críticas Hc.

ANEXO 3

Abreviaturas y definiciones

Abreviaturas:

Cp	Número de plazas a las que da servicio una vía de circulación en un punto considerado.
De	Distancia entre las fachadas de los edificios.
D	Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima (SUm).
H	Altura libre mínima de la superficie útil (SU).
Hc	Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la superficie útil (SU).
He	Altura equivalente de la fachada que produce sombra que es la altura del edificio sumando o restando la diferencia de cotas debido a las rasantes.
Hp	Altura del patio
O	Diámetro del círculo inscribible mínimo.
P	Ocupación teórica de la vivienda.
Pa	Capacidad en, número de plazas, del conjunto de los ascensores.
Pe	Suma de la ocupación teórica de todas las viviendas.
Re	Radio de giro entre el eje del vial exterior más próximo y el eje del área de acceso.
Sa	Superficie útil total afectada (a efectos de cálculo del n.º de ascensores).
SC	Superficie construida.
STC	Superficie total construida.
SU	Superficie útil.
SUm	Superficie útil mínima en función del uso considerado.
SUp	Superficie útil protegible.

A efectos de aplicación de estas Normas, los términos que figuran en letra cursiva deben utilizarse conforme al significado que se establece para cada uno de ellos en el siguiente apartado de definiciones.

Definiciones:

Accesibilidad universal:

Condición que deben cumplir los entornos y bienes así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de diseño universal o diseño para todas las personas y se entiende sin prejuicio de los ajustes razonables.

Alojamiento dotacional:

Edificación residencial que, aislada o formando parte de una construcción, se ubica sobre suelo o 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 y de estas Normas de Habitabilidad. Los alojamientos dotacionales estarán destinados a resolver de forma transitoria y mediante cualquier fórmula de ocupación y uso admitida en derecho, la necesidad de habitación y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptible de venta.

Altura de forjado:

Es la distancia entre las caras superiores de los forjados acabados de dos plantas consecutivas.

Altura de patio:

La menor de las alturas medias de sus lados, contabilizada desde la cota del pavimento de la planta más baja a iluminar hasta la coronación del edificio.

Ancho nominal:

El ancho de la plaza de garaje. Se calcula incrementando en 0,60 m. el ancho del vehículo al que puede dar servicio, sin contar con los espejos retrovisores.

Áreas complementarias:
Áreas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

Área de acceso:

Superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Áreas de convivencia:

Áreas de la vivienda destinadas al uso común, tales como estancias comedores y cocina.

Área iluminada:

Área servida por un hueco e inmediata al mismo.

Áreas de privacidad:

Áreas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.

Diseño universal:

El diseño para todas las personas es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, los entornos, edificios, bienes, herramientas o instrumentos de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado.

Dotación obligatoria de plazas de garaje:

Número de plazas de garaje que, en cumplimiento con la normativa, es obligatorio cumplir. Dicha dotación deberá resolverse como mínimo, con un 75% de plazas del tipo 1 y un 25% del tipo 2. En casos en que las circunstancias geométricas geotécnicas o cualesquiera otras así lo aconsejen, se podrá cambiar esta proporción.

Dimensión crítica:

Reducción puntual o restringida sobre la dimensión mínima.

Embocadura (portal):

Umbral de acceso que comunica el exterior del edificio y el portal.

Envolvente térmica:

Cerramientos del edificio que separan los recintos habitables del ambiente exterior y particiones interiores que separan los recintos habitables de los no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

Luz recta:

Distancia libre de obstáculos medida perpendicularmente desde el plano de fachada en el eje de un hueco de iluminación.

Largo nominal:
La longitud de la plaza de garaje. Se calcula incrementando en 0,10 m. el largo total del vehículo al que puede dar servicio una plaza de garaje.

Ocupación teórica de la vivienda (P):

Se deriva del programa, sumando los ocupantes por cada habitación independiente o independizable que cumpla con las condiciones que en esta norma se establecen para ser doble o individual.

Patio:

Espacio cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Queda definido por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

Patio de manzana:

Patio regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Si en él se puede inscribir un cilindro recto de 12 m. de diámetro en la base, tendrá la consideración de patio exterior en lo relativo a cuestiones de habitabilidad; en caso contrario se considerará patio interior.

Patio exterior o de fachada:

Entrante de más de 1,50 m. de profundidad en fachada exterior o de patio de manzana.

Patio interior o de parcela:

Patio incluido en una sola parcela, o en varias parcelas si es mancomunado. Cuando sea necesaria la adición de dimensiones para que un patio alcance las dimensiones mínimas según el apartado correspondiente, deberá registrarse en el Registro de la Propiedad haciendo constar su carácter de mancomunado.

Portal:

Espacio de acceso desde el exterior del edificio a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Programa mínimo:

El que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las áreas complementarias compatibles con éstas.

Punto de utilización de aparatos sanitarios:

Punto que sirve para justificar la altura libre mínima que permite el uso de los distintos aparatos. En duchas y bañeras, el punto de utilización lo define la vertical donde se sitúan los grifos y/o la ducha; en inodoros y bidés, el punto exterior del eje; y en lavabos, el punto exterior del eje de al menos un seno.

Ocupación teórica de la vivienda (P):

Se deriva del programa, sumando los ocupantes por cada habitación independiente o independizable que cumpla con las condiciones que en esta norma se establecen para ser doble o individual.

Superficie construida (SC):

Área, en metros cuadrados, del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto. A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas cubiertas, balcones, etc.

Superficie total construida (STC):

Suma de la superficie construida (SC) de un recinto, más la parte alícuota de superficie construida de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a la propia superficie útil (SC) del recinto.

Superficie útil (SU):

Área, en metros cuadrados, que resulta de deducir a la superficie construida (SC), las siguientes:

a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.
b) Los espacios con altura inferior a 1,50 m.
c) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm² en su planta.

En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará (a efectos económico-jurídicos) la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m².

Superficie útil protegible (SUp):

Resultado de descontar de la superficie útil el 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

Superficie útil total afectada (Sa):

Resultado de la suma de todas las superficies útiles destinadas a vivienda de las distintas plantas con altura de evacuación superior a 5 m, más el 50% de las superficies útiles destinadas a vivienda de las plantas con altura de evacuación entre 2 m. y 5 m.

Trastero:

Espacio de almacenaje anejo a la vivienda e independiente de ésta, situado en el propio edificio.

Vehículo tipo:

Vehículos que sirven para el dimensionado de las plazas tipo, cuyas dimensiones tienen como referencia las categorías más comunes en el mercado.

Tipo 1: 4,70 m. x 1,90 m.
Tipo 2: 4,40 m. x 1,85 m.
Tipo 3: 4,10 m. x 1,80 m.

Vía de circulación:

Calle interior del garaje, que comunica el área de acceso con las distintas zonas de aparcamiento. Tiene la función de circulación y/o maniobra. Sus dimensiones vienen condicionadas por el número de coches a que da servicio en cada punto (según sea mayor o menor que 100) y por las necesidades como zona de maniobra.

Vivienda:

Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Cada vivienda tendrá un programa suficiente de acuerdo a la normativa aplicable y será susceptible de uso independiente. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas.

Vivienda y alojamiento de uso turístico:

Viviendas que en cumplimiento de la normativa sectorial se destinan a la actividad de alojamiento turístico.

Vivienda colaborativa:

Viviendas colectivas situadas en edificios o viviendas independientes integradas en urbanizaciones o complejos, que cuentan con espacios y servicios comunes compartidos por las personas residentes y/o visitantes. Estos espacios y servicios comunes se organizan mediante la participación social de los residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión, realizada por cualquier medio o instrumento válido en Derecho que la permita.

§ 10

Decreto 40/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro de la Vivienda" en el Principado de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 108, de 10 de mayo de 2007
Última modificación: 3 de octubre de 2009
Referencia: BOPA-a-2007-90255

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.3 de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Asimismo, el artículo 11.8 de la citada Ley confiere al Principado de Asturias la competencia de desarrollo legislativo y de ejecución en materia de defensa del consumidor y del usuario. Así la Ley 11/2002, de 2 de diciembre, del Principado de Asturias, de los Consumidores y Usuarios, establece en su artículo 15 que las administraciones públicas del Principado de Asturias con competencia en materia de defensa de los consumidores y usuarios adoptarán las medidas apropiadas para garantizar que los productos, bienes y servicios puestos a disposición de los consumidores incorporen, lleven consigo o permitan una información objetiva, veraz, eficaz y suficiente sobre sus características esenciales, origen, identidad, materiales o materias primas de los mismos.

Por otro lado el artículo 17 de la antes citada Ley regula la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción, detallando la documentación que el vendedor ha de facilitar al adquirente.

Son estas competencias asumidas los títulos jurídicos que habilitan al Gobierno del Principado de Asturias para desarrollar este Decreto que regula la elaboración del Libro de la Vivienda.

A lo anterior es preciso añadir que el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, establece la obligatoriedad de la elaboración del Libro del Edificio, siendo el Libro de la Vivienda necesario complemento de aquél.

Se pretende, pues, poner a disposición de los adquirentes toda la información necesaria en un soporte ordenado y completo que garantice el ejercicio de sus derechos y obligaciones estableciendo un modelo de aplicación en el Principado de Asturias. Este modelo se denominará «Libro de la Vivienda» a efectos de su más clara identificación.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previo acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 19 de abril de 2007,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto regular el denominado «Libro de la Vivienda», que será el conjunto de documentos que el promotor o propietario está obligado a proporcionar al adquirente, consumidor o usuario de cada vivienda salvo en el supuesto de viviendas unifamiliares.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El Libro de la Vivienda, redactado de la forma y con las determinaciones que se establecen en el presente Decreto, será obligatorio en todas las edificaciones de carácter permanente, con la salvedad recogida en el artículo anterior, públicas o privadas, que tengan la consideración de vivienda y se ubiquen en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3. *Contenido.*

El contenido del Libro de la Vivienda para Asturias, que se detalla en el anexo I, se habrá de estructurar en los apartados siguientes:

a) Documentación básica de la vivienda, donde se incluyan:

1. El índice de contenidos del propio Libro.
2. Los datos identificativos de la vivienda.
3. El acta de recepción del Libro.
4. Los datos sobre el régimen jurídico de la vivienda.

b) Documentación relativa a la construcción, donde conste la siguiente documentación:

1. Relación identificativa de los agentes intervinientes en las partes privativas de la vivienda.
2. Garantías de fabricantes y suministradores de las partes privativas de la vivienda.
3. Certificados de instalaciones.
4. En su caso, calificación energética de la vivienda, o cualesquiera otras certificaciones o calificaciones específicas que demande la normativa vigente en cada momento, sea obligada o voluntaria.
5. Cédula de habitabilidad de primera o segunda ocupación según proceda.

c) Documentación relativa al uso, mantenimiento y conservación, que contemple:

1. Instrucciones generales de uso, mantenimiento y conservación de la vivienda.
2. Instrucciones particulares de uso, mantenimiento y conservación de la vivienda.
3. Programa de mantenimiento e inspección de sus instalaciones.
4. Registro de incidencias y reformas, así como de las inspecciones técnicas que se realicen en la vivienda.

Estos tres apartados deberán complementarse con los anexos necesarios que el promotor considere en función de las características de la vivienda, como pudieran ser textos legales o normativos que afecten a la misma y que convenga destacar para una información adecuada al usuario.

El Libro de la Vivienda contendrá, asimismo, en un anexo, los planos a escala de la vivienda, y los que identifiquen el trazado de las instalaciones que discurran ocultas, debidamente visados.

Artículo 4. *Modelo.*

El modelo oficial del Libro de la Vivienda será el establecido en el anexo I de este Decreto, debiendo completarse, en su caso, con las exigencias que contemple la normativa vigente en el momento de la ejecución de la vivienda.

Artículo 5. *Actuaciones previas a la entrega del Libro de la Vivienda.*

Corresponderá al transmitente confeccionar el Libro de la Vivienda con la documentación propia y la que aporten los demás agentes de la edificación, según sus competencias y

obligaciones, debiendo formalizar su contenido de acuerdo al contenido y modelo definido en este Decreto y en las normas del mismo.

Artículo 6. *Entrega del Libro de la Vivienda.*

1. La persona que transmita la vivienda estará obligada a entregar el Libro de la Vivienda a la adquirente de la misma en el acto de transmisión de la propiedad, en documento portátil en soporte no regrabable. El formato específico se determinará mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

No obstante, quienes reciban el Libro podrán solicitar que les sea entregado en papel.

2. Al formalizarse la entrega del Libro, se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega, así como la declaración de que el contenido del Libro entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto. Una de ellas se incorporará al propio Libro y la otra servirá a la persona que transmita la Vivienda como justificante de la entrega.

Artículo 7. *Diligencia administrativa.*

1. La persona que transmita la vivienda, antes de su entrega a la persona que la adquiera, deberá presentar un ejemplar del Libro de la Vivienda ante la Dirección General competente en materia de vivienda, que comprobará el cumplimiento del contenido de este Decreto y de las normas dictadas en su desarrollo, y expedirá la oportuna diligencia en este sentido, que se unirá al Libro de la Vivienda, en documento portátil o papel, en su caso.

2. El Principado de Asturias podrá convenir con los colegios profesionales implicados que esta diligencia sea realizada por los mismos.

Artículo 8. *Obligaciones del receptor del Libro de la Vivienda.*

El destinatario del Libro de la Vivienda tendrá la obligación de recibirlo y el deber de custodiarlo, conservar su contenido, incorporar la documentación que se genere posteriormente y transmitirlo, en su caso, a los posteriores usuarios en condiciones de ser examinado y utilizado.

Artículo 9. *Acceso al Libro de la Vivienda.*

El Libro de la Vivienda estará a disposición de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias, pudiendo exigirse copias de todo o parte del contenido del Libro de la Vivienda a costa del solicitante.

Disposición transitoria.

El presente Decreto no será de aplicación a aquellas viviendas para las que hayan sido solicitadas licencias de uso con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

Disposición final primera. *Facultad de desarrollo.*

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación.

ANEXO I

A1
INDICE DE CONTENIDOS DEL LIBRO DE LA VIVIENDA

A.- DOCUMENTACION BASICA

- ☐ A.1 - INDICE DE CONTENIDOS DEL "LIBRO DE LA VIVIENDA"
- ☐ A.2 - DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA VIVIENDA
- ☐ A.3 - ACTA DE RECEPCION DEL "LIBRO DE LA VIVIENDA"
- ☐ A.4 - COPIA DEL/LAS ACTA / S DE RECEPCION DE LA OBRA
- ☐ A.5 - COPIA DE POLIZAS DE SEGUROS OBLIGATORIOS (•)
- ☐ A.6 - COPIA DE OTRAS POLIZAS DE SEGUROS
- ☐ A.7 - DATOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS

B.- DOCUMENTACION RELATIVA A LA CONSTRUCCION

- ☐ B.1 - PROYECTO FINAL DEL EDIFICIO
- ☐ B.2 - COPIA DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS
- ☐ B.3 - COPIA DEL CERTIFICADO FINAL DE OBRA
- ☐ B.4 - HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA
- ☐ B.5 - RELACION IDENTIFICATIVA DE LOS AGENTES INTERVINIENTES
- ☐ B.6 - GARANTIAS DE FABRICANTES Y SUMINISTRADORES
- ☐ B.7 - CERTIFICADOS DE LAS INSTALACIONES
- ☐ B.8 - CALIFICACION ENERGETICA DE LA VIVIENDA
- ☐ B.9 - OTROS

C.- DOCUMENTACION RELATIVA AL USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

- ☐ C.1 - INSTRUCCIONES GENERALES DE USO Y MATENIMIENTO
- ☐ C.2 - INSTRUCCIONES PARTICULARES DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA
- ☐ C.3 - MANTENIMIENTO E INSPECCION DE LAS INSTALACIONES
- ☐ C.4 - REGISTRO DE INCIDENCIAS Y REFORMAS

ANEXOS

- ☐ I – PLANOS DE INSTALACIONES DE LA VIVIENDA
- ☐ N – NORMATIVA
- ☐ V – INSTRUCCIONES PARA CONFECCIONAR LA DOCUMENTACION DE LAS VIVIENDAS

OBSERVACIONES:

NOTAS: Los documentos señalados en la columna izquierda se incluyen en el "Libro de la Vivienda" en el momento de su entrega a la Propiedad por parte del Promotor.
Los apartados difuminados en gris están deshabilitados porque corresponden al "Libro del Edificio" y deben ser cumplimentados en su propia sección.
(•) Se especificará qué pólizas se incluyen en el momento de la entrega del Libro

A2

DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA VIVIENDA

NOMBRE O DESCRIPCION DEL EDIFICIO

NOMBRE O DESCRIPCION DE LA VIVIENDA

Vivienda tipo: Planta:

EMPLAZAMIENTO

Vía o plaza pública: N°:

Barrio o urbanización:

Población: D.P:

Municipio: Provincia:

Comunidad Autónoma: Referencia catastral:

EL PROMOTOR

Nombre o razón social: CIF / NIF:

Domicilio:

Población: D.P.

Municipio: Provincia:

FECHAS DE CONSTRUCCION

Fecha del inicio de la obra:

Fecha del final de la obra:

FOTOGRAFIA REPRESENTATIVA DEL EDIFICIO

OBSERVACIONES:

A3

ACTA DE RECEPCION DEL "LIBRO DE LA VIVIENDA"

En la fecha de hoy se hace entrega del "Libro de la Vivienda" correspondiente a:

DATOS DE LA VIVIENDA

Nombre o descripción del Edificio:

Vía o plaza pública: Nº:

Barrio o urbanización:

Vivienda tipo: Planta:

Población: D.P.

Municipio: Provincia:

Libro cuya elaboración ha sido encargada por:

EL PROMOTOR

Nombre o razón social: CIF / NIF:

Domicilio:

Población: D.P:

Municipio: Provincia:

Y que es recibido por:

EL RECEPTOR DEL "LIBRO DE LA VIVIENDA"

Nombre o razón social: NIF / CIF:

Domicilio:

Población: D.P:

Municipio: Provincia:

OBSERVACIONES:

El Libro contiene la documentación señalada en el apartado A.1.

En a de de

El Promotor **El receptor**

Fdo. : : **Fdo. :**

En calidad de: En calidad de:

A_7

DATOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS DE LA VIVIENDA

NOMBRE O DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

Vivienda tipo: Planta:

DATOS NOTARIALES

Notario: Nº de Protocolo:

Fecha de la Escritura: Nº de Archivo:

Nº Finca: Tomo: Libro: Hoja:

REGIMEN DE PROPIEDAD

☐ Vertical ☐ Horizontal ☐ Multipropiedad

ESCRITURA DE DIVISION HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD

Notario: Nº de Protocolo:

Fecha de la Escritura: Archivo Nº:

B_5

RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE LOS AGENTES QUE HAN INTERVENIDO EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA

PROMOTOR

Nombre o razón social:

C.I.F. / N.I.F:

Domicilio:

Población: D.P.: Provincia:

PROYECTISTA/S

Nombre/s del/os autor/es del Proyecto Titulación Nº de colegiación

PROYECTOS PARCIALES REDACTADOS POR TECNICOS DISTINTOS

Descripción del proyecto Nombre del autor Titulación Nº de colegiación

PROYECTOS PARCIALES REDACTADOS POR TECNICOS DISTINTOS

Descripción del proyecto	Nombre del autor	Titulación	Nº de colegiación

CONSTRUCTOR

Nombre o razón social:

N.I.F:

Domicilio:

Población: D.P.: Provincia:

EMPRESAS SUBCONTRATISTAS E INDUSTRIALES INSTALADORES

Instalación o sistema	Empresa / Profesional	C.I.F. / N.I.F.

DIRECTOR/ES DE OBRA

Nombre	Titulación	Nº de colegiación

DIRECTOR/ES DE LA EJECUCION DE LA OBRA

Nombre	Titulación	Nº de colegiación

ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD

Tipo de control	Empresa:	C.I.F.	Domicilio	Población

SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS

Producto	Empresa	C.I.F.	Domicilio	Población

C_2

INSTRUCCIONES PARTICULARES DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

INSTALACIONES TERMICAS
DATOS

Las instalaciones térmicas están destinadas a atender la demanda de acústicas, y una dotación de agua caliente sanitaria que sean aceptables para el ser bienestar térmico e higiene (obtención de un ambiente interior, térmico, de calidad de aire y de condiciones humano durante el desarrollo de sus actividades) a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (ACS)

OBJETO	☐ Calefacción Individual ☐ Calefacción Central	☐ ACS Individual ☐ ACS Central	☐ Climatización Individual ☐ Climatización Central
POTENCIA (KW)			
FUENTES DE ENERGIA	☐ Carbón o Biomasa ☐ Gas ☐ Gasóleo ☐ Electricidad ☐ Solar Térmica	☐ Carbón o Biomasa ☐ Gas ☐ Gasóleo ☐ Electricidad ☐ Solar Térmica	☐ Carbón o Biomasa ☐ Gas ☐ Gasóleo ☐ Electricidad ☐ Solar Térmica

EMPRESA INSTALADORA

Nombre: Carné:

Domicilio:

CP: Población: Provincia:

Tel: Tel: Fax:

ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Principado de Asturias.

Consejería de Industria. Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

Agencia de Sanidad Ambiental y Consumo. C/ Santa Susana, 20-2º. 33007 Oviedo. Tel: 985108300.

DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE CADA INSTALACION

☐ Memoria descriptiva e información gráfica con indicación del recorrido de las canalizaciones de la instalación realmente ejecutada (no exigible en instalaciones de calefacción con P≤5kW ni en ACS con calentadores instantáneos, acumuladores o termos eléctricos de P≤70kW).

Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).

☐ Manuales con instrucciones de manejo, funcionamiento y mantenimiento incluyendo, según el caso, la documentación y accesorios indicados en las ITE 04.9 Calderas, 04.10 Quemadores e ITE 04.11 Equipos de producción de frío.

☐ Certificado de la instalación diligenciado (excepto calefacción con P≤5kW y ACS con calentadores instantáneos, acumuladores o termos eléctricos de P≤70kW).

☐ Certificados de garantía de los equipos (generadores, bombas, depósitos, etc.).

☐ En instalaciones con torres de refrigeración o dispositivos similares de edificios de uso colectivo, además:

Certificado de limpieza y desinfección, previo a la puesta en marcha, según el Anexo 4 del RD 909/2001 sobre prevención y control de la legionelosis.

Plan de revisión, programa de tratamiento del agua, limpieza y desinfección y ficha técnica de los productos utilizados s/ art. 7 del D. 90/2002 del P.A.

☐ Certificado de garantía de la instalación superior a 1 año (en su caso).

OBSERVACIONES

INSTALACIONES TERMICAS
MANTENIMIENTO E INSPECCION

OPERACIONES OBLIGATORIAS

- Realizar el mantenimiento según las instrucciones del fabricante.
- En instalaciones de ACS de edificios de uso colectivo, y en las que posean conductos de aire acondicionado, realizar las operaciones de mantenimiento preventivo de la legionelosis s/ RD 909/2001.
- Contratar el mantenimiento s/ ITE 08.1.3 con una empresa mantenedora o con mantenedores debidamente autorizados por la Comunidad Autónoma.
- Custodiar durante tres años el registro de las operaciones de mantenimiento s/ ITE 08.1.4, facilitado por el mantenedor.
- En instalaciones con P(KW) > 5.000, designar un director técnico de mantenimiento, al menos con titulación de grado medio competente.
- En instalaciones de ACS de edificios de uso colectivo y en las que posean conductos de aire acondicionado, realizar las operaciones de mantenimiento preventivo de la legionelosis s/ RD 909/2001.

OPERACIONES OBLIGATORIAS DE PREVENCION DE LA LEGIONELOSIS S/ RD 909/2001 Y D. 90/2002 DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

En instalaciones con conductos de aire acondicionado en edificios de uso colectivo:

- Realizar o contratar con un servicio de mantenimiento externo, los programas de mantenimiento periódico establecidos en el art. 7 del RD 909/2001.
- Disponer de un registro de mantenimiento en el que se realicen las anotaciones indicadas en el art. 5 del RD 909/2001, que deberá estar siempre a disposición de las autoridades sanitarias responsables de la inspección de las instalaciones. La gestión de éste registro podrá ser realizada por la empresa encargada del mantenimiento y desinfección.

En instalaciones de ACS en edificios de uso colectivo:

- Según lo indicado en INSTALACION DE SUMINISTRO DE AGUA.

En torres de refrigeración, condensadores evaporativos y dispositivos similares:

- Cumplimentar la ficha recogida en el anexo I del D. 90/2002 y remitirla a la Agencia Regional de Sanidad Ambiental y Consumo, en el plazo máximo de un mes desde la puesta en funcionamiento de la instalación.
- Realizar o contratar con un servicio de mantenimiento, los programas de mantenimiento periódico indicados en el art. 7 y Anexo 4A del RD 909/2001, con una empresa de mantenimiento o mantenedor autorizado y los tratamientos de limpieza y desinfección indicados en el Anexo 4B del RD 909/2001, al menos, dos veces al año, tras una parada superior a un mes o tras una reparación o modificación estructural (el servicio de mantenimiento ha de estar inscrito en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas o subcontratar su realización con una empresa que lo esté).
- Disponer de un registro de mantenimiento en el que figure:

- La fecha de realización de las tareas de revisión, limpieza y desinfección general, protocolo seguido, productos utilizados, dosis y tiempo de actuación y certificados de limpieza y desinfección según el modelo del Anexo II del D. 90/2002.
- Fecha de realización y especificación de cualquier otra operación de mantenimiento (limpiezas parciales, reparaciones, verificaciones, engrases) así como incidencias ocurridas en la instalación y las medidas adoptadas.
- Fecha y resultados analíticos de los diferentes análisis del agua realizados.
- Firma del responsable técnico de las tareas y del responsable de la instalación.

- Permitir el acceso a las instalaciones poniendo a su disposición toda la documentación e información requerida, a los inspectores sanitarios de la Consejería de Salud y Servicios Sanitarios y a los de la administración municipal con competencias en la materia.

OTRAS OPERACIONES

OBSERVACIONES

INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE AGUA
DATOS

Instalación de suministro interior de agua fría y caliente destinada para el consumo humano, desde el punto de toma en la acometida hasta los puntos de consumo.

OBJETO

Suministro de agua fría de:

- ☐ Red exterior
- ☐ Pozo artesiano
- ☐ Otros

Suministro de agua caliente de:

- ☐ Producción instantánea
- ☐ Producción diferida con acumulación
- ☐ Otros

SISTEMA DE PRESION

- ☐ Red con presión suficiente
- ☐ Presión por gravedad desde depósito elevado
- ☐ Grupo de presión alimentado desde 1 depósito
- ☐ Grupo de presión alimentado desde dos depósitos en paralelo
- ☐ Otros

EMPRESA INSTALADORA

Nombre: Carné:

Domicilio:

CP: Población: Provincia:

Tel: Tel: Fax:

ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Principado de Asturias.

Consejería de Industria. Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

Agencia Regional de Sanidad Ambiental y Consumo. C/ Santa Susana, 20-2º. 33007 Oviedo. Tel: 985108300.

DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE CADA INSTALACION

- ☐ Memoria descriptiva y planos de la instalación realmente ejecutada.

  (Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).
- ☐ Certificados de garantía de los equipos (bombas, depósitos, etc.).
- ☐ En instalaciones de edificios de uso colectivo, certificado de limpieza y desinfección, previo a la puesta en marcha, según el Anexo 3 del RD 909/2001 sobre prevención y control de la legionelosis.
- ☐ Certificado de garantía de la instalación superior a 1 año (en su caso).

OBSERVACIONES

INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE AGUA
MANTENIMIENTO E INSPECCION

OPERACIONES OBLIGATORIAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LA LEGIONELOSIS S/ RD 909/2001

En todas las instalaciones de edificios de uso colectivo:

- Realizar o contratar con un servicio de mantenimiento externo, los programas de mantenimiento periódico establecidos en el artículo 7 y Anexo 3A del RD 909/2001, con una empresa de mantenimiento o mantenedor autorizado y los tratamientos de limpieza y desinfección establecidos en el Anexo 3B del RD 909/2001, al menos una vez al año, tras una parada superior a un mes, y después de una reparación o modificación estructural (para estos tratamientos, el servicio de mantenimiento ha de estar inscrito en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas o subcontratar su realización con una empresa que lo esté).

- Disponer de un registro de mantenimiento en el que se realicen las anotaciones indicadas en el artículo 5 del RD 909/2001, que deberá estar siempre a disposición de las autoridades sanitarias responsables de la inspección de las instalaciones. La gestión de éste registro podrá ser realizada por la empresa encargada del mantenimiento y desinfección.

OTRAS OPERACIONES

En instalaciones de ACS de edificios de uso individual:

- En los termos eléctricos, es recomendable mantener siempre una temperatura mínima de 60ºC y no apagarlos por la noche.

- Es recomendable limpiar las cebolletas de las duchas, al menos una vez al año, sumergiéndolas en agua con lejía (10 gotas en un litro) durante treinta minutos.

OBSERVACIONES

INSTALACION ELECTRICA DE BAJA TENSION
DATOS

La instalación eléctrica de Baja Tensión, es el conjunto de aparatos y circuitos asociados situados entre el final de la acometida hasta cada punto de utilización eléctrica, cuyas tensiones nominales sean iguales o inferiores a 1.000V para corriente alterna y 1.500V para corriente continua.

OBJETO ☐ instalación de viviendas

SUMINISTRO

Normal:	☐	desde red	☐	con medios de producción propios
Complementario:	☐	desde red	☐	con medios de producción propios

POTENCIA (kW)

EMPRESA INSTALADORA

Nombre: CEIBT

Domicilio

CP: Población: Provincia:

Tel: Tel: Fax

ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Principado de Asturias.

Consejería de Industria. Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE LA INSTALACION

☐ Proyecto de la instalación (específico redactado por otro técnico, o formando parte del proyecto de ejecución) o Memoria Técnica de Diseño (redactada por el instalador), según el caso.

(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).

☐ Instrucciones de uso y mantenimiento

☐ Certificado de Dirección de Obra firmado por técnico competente, en su caso.

(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).

☐ Certificado de la instalación, diligenciado por el Organo competente de la C.A.

(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).

☐ Certificado de Inspección Inicial del Organismo de Control (si procede)

☐ Otros

OBSERVACIONES

INSTALACION ELECTRICA DE BAJA TENSION
MANTENIMIENTO E INSPECCION

OPERACIONES OBLIGATORIAS S/ ITC-BT-05

Contratar con un Organismo de Control Autorizado la inspección periódica cada 10 años, de:

- Instalaciones comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW.

OTRAS OPERACIONES

OBSERVACIONES

IPCI – EXTINTORES
DATOS

Instalación de protección contra incendios mediante aparatos portátiles de transporte y utilización manual que contienen un agente extintor que puede ser proyectado y dirigido sobre un fuego por la acción de una presión interna.

OBJETO

- ☐ Protección del garaje
- ☐ Protección de los locales que se indican:
- ☐ Otros

TIPO

- ☐ 21A – 113B (polvo de 9 kg)
- ☐ 8A – 55B (polvo de 4 kg)
- ☐ 8A – 34B (agua de 9 kg)
- ☐ 34B (5 kg CO_2)

EMPRESA INSTALADORA

Nombre: Carné:

Domicilio:

CP: Población: Provincia:

Tel: Tel: Fax:

ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Principado de Asturias. Consejería de Industria.

Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE LA INSTALACION

- ☐ Proyecto de la instalación (específico, redactado por otro técnico, o formando parte del proyecto de ejecución). (Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).
- ☐ Documentación técnica e instrucciones de mantenimiento.
- ☐ Certificado de la instalación firmado por técnico competente de la empresa instaladora y diligenciado por el Servicio competente de la administración
- ☐ Certificado de garantía de la instalación superior a 1 año (en su caso).
- ☐ Otros

OBSERVACIONES

IPCI – EXTINTORES
MANTENIMIENTO E INSPECCION

OPERACIONES OBLIGATORIAS S/ EL REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS (RIPCI)

En todas las instalaciones:

• Realizar, mediante personal propio o contratando con una empresa de mantenimiento, las operaciones de mantenimiento especificadas en las tablas I y II del apéndice 2 del RIPCI que consisten en:

• Cada tres meses:

Comprobación de la accesibilidad, buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, manguera, etc. Comprobación del estado de carga (peso y presión) del extintor y del botellín de gas impulsor (si existe) estado de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.).

• Cada año:

Verificación del estado de carga (peso, presión) y en el caso de extintores de polvo con botellín de impulsión, estado del agente extintor.

Comprobación de la presión de impulsión del agente extintor.

Estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

• Cada cinco años:

A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se retimbrará el extintor de acuerdo con la ITC-MIE-AP5 del Reglamento aparatos a presión sobre extintores de incendio (Boletín Oficial del Estado, número 149, de 23 de junio de 1982).

• Conservar las actas de las revisiones de conservación firmadas por el técnico que las realizó, al menos durante cinco años, a disposición de los servicios competentes en materia de industria de la Comunidad Autónoma.

• Tener constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo: las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado. Las anotaciones deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma correspondiente.

OTRAS OPERACIONES

OBSERVACIONES

OTRAS INSTALACIONES DE LA VIVIENDA
DATOS

OBJETO

☐ Bañera de hidromasaje

EMPRESA INSTALADORA

Nombre: Carné:

Domicilio:

CP: Población: Provincia:

Tel: Tel: Fax:

ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Consejería de Salud y Servicios Sanitarios. Agencia de Sanidad Ambiental y Consumo.

C/ Santa Susana, 20. 33007 OVIEDO. Tel: 985 108300.

OBSERVACIONES

OTRAS INSTALACIONES DE LA VIVIENDA
MANTENIMIENTO E INSPECCION

OPERACIONES OBLIGATORIAS S/ EL RD 909/2001

En todas las instalaciones

• Realizar o contratar con un servicio de mantenimiento, los programas de mantenimiento periódico establecidos en el artículo 7 del RD 909/2001, para cada tipo de instalación (más adelante se indican las condiciones particulares de cada instalación).

• Disponer de un registro de mantenimiento en el que se realicen las anotaciones indicadas en el artículo 5 del RD 909/2001, que deberá estar siempre a disposición de las autoridades sanitarias responsables de la inspección de las instalaciones. La gestión de éste registro podrá ser realizada por la empresa encargada del mantenimiento y desinfección.

Bañeras de hidromasaje

Además de las operaciones comunes a todas las instalaciones, completar el mantenimiento con:

• Las revisiones indicadas en el Anexo 5A del RD 909/2001.

• Las operaciones de limpieza y desinfección indicadas el Anexo 5B del RD 909/2001 (para estos tratamientos el servicio de mantenimiento ha de estar inscrito en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas o subcontratar su realización con una empresa que lo esté).

OTRAS OPERACIONES

OBSERVACIONES

INSTALACION RECEPTORA DE GAS
DATOS

Instalación de distribución interior del gas desde la acometida hasta los puntos de consumo. Está formada por el conjunto de conducciones y accesorios comprendidos entre la llave de acometida, excluida esta, y las llaves de aparato, incluidas estas. Quedan en consecuencia excluidos de la instalación receptora los aparatos de utilización.

OBJETO
- ☐ Alimentación de gas al sistema de producción de agua caliente sanitaria ACS
- ☐ Alimentación de gas al sistema de producción de Calefacción
- ☐ Alimentación de gas a aparatos diversos (cocina, horno, secadora, etc.)
- ☐ Otros

PROCEDENCIA
- ☐ Red exterior
- ☐ Depósitos fijos de almacenamiento
- ☐ Botellas

TIPO DE GAS ☐ Natural ☐ Propano

POTENCIA (kW)
En la acometida interior:
En la instalación común:
En las instalaciones individuales tipo 1:
En las instalaciones individuales tipo 2:

EMPRESA INSTALADORA

Nombre: Carné:
Domicilio:
CP: Población: Provincia:
Tel: Tel: Fax:

ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Principado de Asturias.
Consejería de Industria. Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE CADA INSTALACION

- ☐ Proyecto cuando sea exigible y croquis de las instalaciones en todos los casos.
  (Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada)
- ☐ Recomendaciones de utilización y medidas de seguridad indicadas por la Empresa suministradora del gas
- ☐ Certificado de la Acometida interior (en su caso)
- ☐ Certificado de Instalación Común (en su caso)
- ☐ Certificados de todas y cada una de las Instalaciones Individuales
- ☐ Certificado de garantía de la instalación superior a 1 año (en su caso)

OBSERVACIONES

INSTALACION RECEPTORA DE GAS
MANTENIMIENTO E INSPECCION

OPERACIONES OBLIGATORIAS S/ ART. 27 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO PUBLICO DE GASES COMBUSTIBLES

En las Instalaciones Individuales:

- Mantener en perfecto estado de conservación sus instalaciones a partir del contador.
- Contratar con un instalador autorizado la realización de las revisiones periódicas.

La periodicidad de las revisiones será cada 4 años.

- Conservar las copias de los certificados de las revisiones a disposición de la Empresa suministradora.
- Permitir el acceso a los locales afectos al servicio contratado del personal debidamente acreditado de la Empresa suministradora.
- Cuando no se disponga de ellas, solicitar a la Empresa Suministradora las recomendaciones de utilización y medidas de seguridad de la instalación.

OTRAS OPERACIONES

En todos los casos, es recomendable que el usuario preste especial atención a:

- Las aberturas de ventilación reglamentarias (rejillas en fachada, rejillas de conductos de ventilación, etc.) cuyo paso no debe cerrarse nunca sin consultar previamente con un experto.
- La instalación de nuevas campanas extractoras, debiendo verificarse si el conducto de ventilación al que se conecta es adecuado para este fin, evitando en todo caso la conexión a conductos colectivos de tipo Shunt.
- El tiro de las chimeneas de calderas y calentadores en locales donde estén instaladas campanas extractoras pues puede producirse la entrada de productos de la combustión de dichos aparatos ya sean propios o de otros locales o pisos, por efecto de la succión creada por el funcionamiento de la campana extractora.

OBSERVACIONES

C_4

REGISTRO DE INCIDENCIAS Y REFORMAS DE LA VIVIENDA

Incidencia nº: **Fecha:**

Asunto:

Descripción y observaciones:

☐ Con documentación anexa. La Propiedad:

☐ Sin documentación anexa.

La documentación anexa se encuentra en: Fdo:

§ 11

Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el principado de Asturias. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 109, de 11 de mayo de 2007
Última modificación: 3 de octubre de 2009
Referencia: BOPA-a-2007-90256

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.3, de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Es esta competencia asumida en materia de vivienda el título jurídico principal que habilita al Gobierno del Principado de Asturias para desarrollar este Decreto que regula la elaboración del Libro del Edificio, cuyos contenidos generales establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El objeto de este Decreto es, por tanto, dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, garantizando de este modo la normalización de formato del Libro del Edificio, describiendo y estructurando la documentación mínima que debe contener que será entregada a los usuarios finales del edificio, ello sin olvidar lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 11/2002, de 2 de diciembre, del Principado de Asturias, de los Consumidores y Usuarios, que regula la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción.

El Libro del Edificio es, por tanto, el conjunto de documentos gráficos y escritos que constituye el archivo y registro de los datos, instrucciones e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas del edificio desde la fecha de redacción de su proyecto hasta el final de su vida útil.

Así, se pone a disposición de los propietarios y usuarios la información necesaria no solo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción.

Por lo expuesto, se considera necesario diseñar un soporte ordenado, completo y flexible que se adapte a las particularidades de edificios de cualquier uso, estableciendo un modelo de aplicación en el ámbito territorial del Principado de Asturias.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previo acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 19 de abril de 2007,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto regular el denominado «Libro del Edificio», que será el instrumento de información al adquirente, consumidor, usuario o comunidad de propietarios, en su caso, sobre el edificio.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El Libro del Edificio, redactado de la forma y con las determinaciones que se establecen en el presente Decreto, será obligatorio en todos los edificios destinados a vivienda o residencia de carácter permanente, públicos o privados, cuyo uso principal esté comprendido en los grupos recogidos en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que se construyan en el ámbito territorial del Principado de Asturias.

El Libro del Edificio también será obligatorio en las obras de rehabilitación de viviendas que afecten a la totalidad del edificio, a sus instalaciones generales o a sus elementos comunes.

Artículo 3. *Contenido.*

El contenido del Libro del Edificio para Asturias se habrá de estructurar en los apartados siguientes:

a) Documentación básica o de identificación del edificio, donde se incluyan:

1. El índice de contenidos del propio Libro.
2. Los datos identificativos del edificio.
3. El acta de recepción del Libro.
4. La copia del acta de recepción de la obra.
5. Las copias de las pólizas de seguro.
6. Los datos sobre el régimen jurídico del edificio.

b) Documentación de la obra ejecutada, donde conste la siguiente documentación:

1. Copia de la documentación final de obra relativa al proyecto.
2. Copia de la licencia municipal de obras.
3. Copia del certificado final de obra del edificio.
4. Nombre o razón social de los agentes intervinientes, destacando el promotor, proyectista/s (totales o parciales), constructor principal, empresas subcontratistas y de instalaciones, suministradores de productos y entidades de control y/o laboratorios de control de calidad.
5. Garantías de fabricantes y relación identificativa de los suministradores.
6. Certificados de las instalaciones.
7. Cualesquiera otras certificaciones o calificaciones específicas que demande la normativa vigente en cada momento, sea obligada o voluntaria, como pudiera ser la calificación energética del edificio u otros.

c) Documentación relativa al uso y mantenimiento, que contemple:

1. Instrucciones generales de uso y mantenimiento del edificio.
2. Instrucciones particulares de uso y mantenimiento del edificio.
3. Programa de mantenimiento e inspección de las instalaciones.
4. Registro de incidencias y reformas, así como de las inspecciones técnicas que se realicen en el edificio.

Estos tres apartados deberán complementarse con los anexos necesarios que el promotor considere en función de las características del edificio, como pudieran ser textos legales o normativos que afecten a la edificación y que convenga destacar para una información adecuada al usuario.

En el supuesto de obras de rehabilitación de viviendas que afecten a la totalidad del edificio, a sus instalaciones generales o a sus elementos comunes, el contenido del Libro se referirá exclusivamente a los datos y documentos que deriven de la propia actividad rehabilitadora.

Artículo 4. *Modelo.*

El modelo oficial del Libro del Edificio será el establecido en el anexo I de este Decreto, debiendo completarse, en su caso, con las exigencias que contemple la normativa vigente en el momento de la ejecución del edificio.

Artículo 5. *Actuaciones previas a la entrega del Libro del Edificio.*

Una vez finalizadas las obras, corresponderá al director de obra la obligación de elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

Cada uno de los agentes de la edificación colaborará en la elaboración y mantenimiento del Libro del Edificio en el ámbito de sus obligaciones de acuerdo con el artículo 7 y capítulo III de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 6. *Entrega del Libro del Edificio.*

1. La persona que transmita la vivienda estará obligada a entregar el Libro de la Vivienda a la adquirente de la misma en el acto de transmisión de la propiedad, en documento portátil en soporte no regrabable. El formato específico se determinará mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

No obstante, quienes reciban el Libro podrán solicitar que les sea entregado en papel.

2. Al formalizarse la entrega del Libro, se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega, así como la declaración de que el contenido del Libro entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto. Una de ellas se incorporará al propio Libro y la otra servirá a la persona que transmita la Vivienda como justificante de la entrega.

Artículo 7. *Diligencia administrativa.*

1. La persona que transmita la vivienda, antes de su entrega a la persona que la adquiera, deberá presentar un ejemplar del Libro de la Vivienda ante la Dirección General competente en materia de vivienda, que comprobará el cumplimiento del contenido de este Decreto y de las normas dictadas en su desarrollo, y expedirá la oportuna diligencia en este sentido, que se unirá al Libro de la Vivienda, en documento portátil o papel, en su caso.

2. El Principado de Asturias podrá convenir con los colegios profesionales implicados que esta diligencia sea realizada por los mismos.

Artículo 8. *Obligaciones del receptor del Libro del Edificio.*

El Presidente de la Comunidad de Propietarios, o el adquirente del edificio, en su caso, tendrá la obligación de recibir el Libro del Edificio y el deber de custodiarlo, conservar su contenido, incorporar la documentación que se genere posteriormente y transmitirlo en su caso, a los posteriores usuarios en condiciones de ser examinado y utilizado.

Asimismo el propietario que reciba el Libro en el supuesto previsto en el articulo 6.3, párrafo segundo tendrá las mismas obligaciones y deberes antes descritos aunque con carácter temporal, asumiendo asimismo la obligación de hacer la entrega del Libro al Presidente en el mismo momento en que se constituya la Comunidad de Propietarios.

Artículo 9. *Acceso al Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio estará a disposición de todos los copropietarios, así como de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias.

En ambos casos podrán exigirse copias de todo o parte del contenido del Libro del Edificio a costa del solicitante.

Disposición transitoria.

El presente Decreto no será de aplicación a aquellas edificaciones para las que hayan sido solicitadas autorizaciones administrativas de aptitud para el uso con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

Disposición final primera. *Facultad de desarrollo.*

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación.

ANEXO I

[. . .]

§ 12

Decreto 11/2015, de 4 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios en materia de puesta en servicio de las instalaciones, inspecciones, entidades, agentes y expertos

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 59, de 12 de marzo de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2015-90671

PREÁMBULO

El Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, señala en su preámbulo que dicho reglamento constituye el marco normativo básico en el que se regulan las exigencias de eficiencia energética y de seguridad que deben cumplir las instalaciones térmicas en los edificios para atender la demanda de bienestar e higiene de las personas y, así, las determinaciones al servicio de la mencionada exigencia de seguridad se dictan al amparo de la competencia atribuida por el artículo 12.5 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, el cual dispone que los reglamentos de seguridad industrial de ámbito estatal se aprobarán por el Gobierno de la Nación, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas, con competencia legislativa sobre industria, puedan introducir requisitos adicionales sobre las mismas materias cuando se trate de instalaciones radicadas en su territorio.

El Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, tiene carácter básico, conforme establece su Disposición final primera, y se dicta al amparo de las competencias exclusivas sobre las materias reguladas en el artículo 149.1. 13ª, 23ª y 25ª de la Constitución Española atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético; excepto los artículos 7.2, 17.1, 24, 28, 29.2, 29.3, 30.1, 30.3, 31.2, 31.4, 31.6, 38 y 40 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el citado Real Decreto.

El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios establece la intervención de las Comunidades Autónomas en su desarrollo, lo que aconseja dictar la presente disposición por la que se regulan aspectos no básicos del mismo, conforme a las competencias en la materia del Principado de Asturias, a la vez que en algunos aspectos básicos se ha considerado necesario introducir determinadas prescripciones complementarias que permitan adaptar la aplicación de la norma a la situación administrativa en nuestra Comunidad Autónoma.

Entre los aspectos no básicos desarrollados en este decreto se encuentran las inspecciones iniciales, previas a la puesta en servicio de las instalaciones, así como la acreditación de las entidades y agentes para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética y de los expertos cualificados al servicio de esas entidades o agentes.

En cuanto a las prescripciones complementarias, se refieren a la obtención del carné profesional de instalaciones térmicas en los edificios, y a la documentación para la puesta en servicio de las instalaciones, añadiendo un documento más a la documentación a presentar conforme al artículo 24 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, que es el contrato de mantenimiento y, en el caso de instalaciones de climatización sujetas al Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias, aprobado por el Real Decreto 138/2011, de 4 de febrero, los documentos requeridos en su artículo 21, por referirse a la misma instalación y tramitarse en la misma unidad administrativa.

En el presente decreto se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, aplicado a las entidades y agentes acreditados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas. El procedimiento de acreditación de estas entidades y agentes se ha regulado en base a la presentación de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el decreto, pudiendo aceptarse los documentos procedentes de otros Estados miembros de la Unión Europea en los términos previstos en la citada ley.

El presente decreto se dicta al amparo del artículo 10.1.31 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que establece que el Principado de Asturias tiene competencia exclusiva en materia de industria, sin perjuicio de lo que determinen las disposiciones del Estado en el ejercicio de sus competencias por razones de seguridad o de interés militar y las relacionadas con las industrias que estén sujetas a la legislación de minas, hidrocarburos y energía nuclear. Asimismo, el artículo 11. 5 y 6 del Estatuto de Autonomía atribuye al Principado de Asturias la competencia para el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de protección del medio ambiente y del régimen minero y energético.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía y Empleo, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de 4 de marzo de 2015,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

El presente decreto tiene por objeto regular determinados aspectos de las instalaciones térmicas en los edificios, ubicadas en el Principado de Asturias, contempladas en el ámbito de aplicación del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, en adelante RITE, en lo relativo a la obtención del carné profesional, las inspecciones iniciales de las instalaciones y a la acreditación de la entidades y agentes para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética. También se establecen los requisitos que deben reunir los expertos cualificados que realizan esas inspecciones y se amplía la documentación necesaria para la puesta en servicio de las instalaciones que establece el artículo 24 del RITE.

Artículo 2. *Carné profesional en instalaciones térmicas de los edificios.*

Para la obtención del carné profesional de instalaciones térmicas de los edificios, la experiencia profesional a que se refiere el apartado 1.b)b.2.2 del artículo 42 del RITE, podrá ser acreditada mediante certificaciones de las empresas donde se hayan prestado servicios que han de cubrir, como mínimo, tres años, y un certificado de vida laboral emitido por la Seguridad Social, o mediante otros documentos que proporcionen un nivel equivalente de acreditación.

Artículo 3. *Documentación para la puesta en servicio de la instalación.*

1. Junto con la documentación requerida por el artículo 24 del RITE para la puesta en servicio de la instalación, deberá presentarse una copia del contrato de mantenimiento a que se refiere en su artículo 26.

2. Cuando la instalación térmica se encuentre, además, dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas

complementarias, aprobado por Real Decreto 138/2011, de 4 de febrero, junto con la documentación requerida en el apartado anterior, se deberá aportar la documentación técnica que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 de ese reglamento.

Artículo 4. *Instalaciones que requieren inspección inicial.*

Serán sometidas a inspección inicial las instalaciones térmicas de nueva ejecución, o reforma de las existentes, que requieran proyecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del RITE, excepto cuando se trate de un conjunto de instalaciones individuales, de menos de 70 Kw de potencia útil nominal cada una de ellas, en edificios de uso residencial vivienda.

A efectos de lo anterior, se entenderán por "Edificios de uso residencial vivienda" los destinados a alojamiento permanente de personas, tales como viviendas unifamiliares, edificios de pisos o de apartamentos, y similares.

Artículo 5. *Entidades autorizadas para la realización de las inspecciones iniciales.*

1. Las inspecciones iniciales a las que se refiere el artículo 30 del RITE serán realizadas por Organismos de Control Autorizados, regulados en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la infraestructura para la calidad y la seguridad industrial, que se encuentren acreditados en el campo reglamentario de las instalaciones térmicas de los edificios para esa actividad.

2. El personal facultativo de la Consejería competente en materia de industria podrá realizar cuantas inspecciones iniciales considere oportunas, aunque la instalación haya sido inspeccionada previamente por un Organismo de Control Autorizado.

Artículo 6. *Entidades y agentes acreditados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética.*

1. Las inspecciones periódicas de eficiencia energética a las que se refiere el artículo 31 del RITE serán realizadas por entidades o agentes acreditados por la Consejería competente en materia de industria, o por entidades y agentes acreditados por los órganos competentes de cualquiera de las otras Comunidades Autónomas del territorio nacional.

2. A efectos de lo anterior, se entenderá por entidades acreditadas las personas jurídicas y por agentes acreditados las persona físicas.

3. Se establecen las siguientes categorías de acreditación para las entidades o agentes:

a) Categoría I: Entidades o agentes acreditados para inspeccionar instalaciones térmicas de potencia térmica nominal instalada igual o inferior a 70 Kw.

b) Categoría II: Entidades o agentes acreditados para inspeccionar las instalaciones térmicas de cualquier potencia térmica nominal instalada.

Artículo 7. *Habilitación de entidades y agentes acreditados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética.*

1. Las entidades o agentes que radiquen en el Principado de Asturias y deseen acreditarse para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética, antes del inicio de su actividad deberán presentar, ante la Consejería competente en materia de industria, una declaración responsable en la que el titular de la entidad o su representante legal o el propio agente, manifieste que cumple los requisitos que se establecen, de acuerdo con su categoría, en el artículo 8 de este decreto, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantenerlos durante la vigencia de la actividad.

2. Las entidades o agentes legalmente establecidos en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea, que no se encuentren acreditados ante el órgano competente de otra Comunidad Autónoma y deseen acreditarse para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética, antes del inicio de su actividad deberán presentar, ante la Consejería competente en materia de industria, una declaración responsable en la que el titular de la entidad o su representante legal o el propio agente, manifieste que cumple los requisitos que se establecen, de acuerdo con su categoría, en el artículo 8 de este decreto,

que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantenerlos durante la vigencia de la actividad.

3. La presentación de la declaración responsable habilita a las entidades o agentes, desde el momento de su presentación, para el ejercicio de la actividad por tiempo indefinido.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 71 bis. 3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Consejería competente en materia de industria podrá comprobar a posteriori lo declarado por el interesado.

5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

6. Las entidades o agentes que presenten la declaración responsable para la actividad de inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios serán incluidos en un registro y se les emitirá la correspondiente acreditación.

7. De acuerdo con lo previsto en el artículo 29.5 del RITE la Consejería competente en materia de industria publicará periódicamente listados actualizados de las entidades o agentes acreditados que ofrezcan sus servicios al público.

8. Conforme a lo dispuesto en el artículo 71 bis. 5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la Consejería competente en materia de industria publicará y mantendrá permanentemente actualizados los modelos de declaración responsable indicados en los apartados 1 y 2 de este artículo.

Artículo 8. *Requisitos a cumplir por las entidades o agentes para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios.*

1. Las entidades o agentes que deseen acreditarse para realizar las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Disponer de la documentación que identifique a la entidad o agente, que en el caso de personas jurídicas, deberán estar legalmente constituidas e incluir en su objeto social la actividad de inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios.

b) Estar dados de alta en el correspondiente régimen de la Seguridad Social y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones del sistema.

c) Disponer en su plantilla de expertos cualificados en número suficiente para atender el volumen de inspecciones que la empresa vaya a realizar, y de acuerdo con su categoría. Como mínimo, dispondrán de un experto con cualificación adecuada a la categoría de la empresa, contratado a jornada completa.

d) Las entidades o agentes dispondrán de los medios técnicos necesarios y adecuados a las tareas a realizar para la correcta inspección de las instalaciones térmicas de los edificios, y al volumen de sus operaciones.

Dentro de estos medios se incluyen las herramientas necesarias para la operación sobre la instalación, los equipos de medida y/o verificación, y los necesarios para toma de datos, cálculo y elaboración del certificado de inspección.

Todos los instrumentos de medida que se utilicen deberán ser calibrados periódicamente conforme a las indicaciones que en cada caso establezca el fabricante, salvo aquellos instrumentos sobre los que recaiga la aplicación de normativa específica en materia de verificaciones metrológicas, en cuyo caso deberán ser verificados según la mencionada legislación. Es responsabilidad del titular de los equipos mantener los mismos en condiciones idóneas de funcionamiento.

e) Disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que se puedan producir como consecuencia de la prestación del servicio, por la cuantía mínima que se indica a continuación:

1.º 100.000 € para la Categoría I.

2.º 300.000 € para la Categoría II.

2. A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos a las entidades o agentes, se aceptarán los documentos procedentes de otro Estado miembro de la Unión Europea de los que desprenda que se cumplen los anteriores requisitos, en los términos previstos en el artículo 17.2 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Artículo 9. *Obligaciones de las entidades y agentes acreditados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética.*

1. Las actividades de las entidades o agentes no pueden tener ninguna vinculación técnica, comercial, financiera o de cualquier otro tipo con la instalación a inspeccionar, ni pasada ni presente, de manera que no afecte a su independencia e influya en el resultado de sus actuaciones.

Cuando la inspección la realice una entidad o agente acreditado que sea también empresa instaladora y/o mantenedora habilitada de instalaciones térmicas de los edificios, en caso de que el informe de inspección emitido recoja deficiencias que precisen corrección o recomendaciones para la mejora en términos de eficiencia energética, no podrá realizar las obras correspondientes a esas correcciones o mejoras.

2. Las entidades o agentes acreditados deberán remitir a la Consejería competente en materia de industria, a efectos de ejecución de los sistemas de control independientes, de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 2010/31/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y antes del 31 de enero de cada año, una relación de las instalaciones inspeccionadas en el Principado de Asturias a lo largo del año anterior, a efectos de someter a verificación una muestra significativa, tal y como se prevé en el artículo 31.3 del RITE. En la relación deberán figurar, como mínimo, los siguientes datos:

a) Identidad del titular.

b) Número de expediente administrativo de la instalación en el órgano competente en materia de industria. En el caso de tratarse de instalaciones que se hubiesen ejecutado y puesto en servicio con anterioridad al año 1980, y careciesen de ese número de expediente, se hará constar esa circunstancia.

c) Emplazamiento de la instalación.

d) Tipo de instalación (calefacción, ACS, climatización).

e) Potencia térmica total instalada en régimen de generación de calor y de frío.

f) Fecha de inspección.

g) Resultado de la inspección.

h) Identidad de la persona inspectora.

En caso de no haber realizado ninguna inspección, se presentará una declaración indicando esta circunstancia.

La no presentación de esa documentación podrá ser constitutiva de infracción administrativa, sancionable conforme a lo dispuesto en la Ley 21/1992, de 16 de julio, de industria.

Artículo 10. *Expertos cualificados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética.*

1. Los expertos cualificados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 11 de este decreto.

2. Las actividades de estos expertos cualificados no pueden tener ninguna vinculación técnica, comercial, financiera o de cualquier otro tipo con la instalación a inspeccionar, de manera que no afecte a su independencia e influya en el resultado de sus actuaciones.

Cuando el experto que realice la inspección pertenezca a la plantilla de una entidad o agente acreditado que sea también empresa instaladora y/o mantenedora habilitada de instalaciones térmicas de los edificios, en caso de que el informe de inspección emitido recoja deficiencias que precisen corrección o recomendaciones para la mejora en términos

de eficiencia energética, no podrá realizar las obras correspondientes a esas correcciones o mejoras.

3. Para obtener la acreditación de experto cualificado, las personas físicas interesadas deberán:

a. Presentar la correspondiente solicitud, según modelo que se establezca.

b. Acreditar su residencia en la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

c. Presentar copia compulsada del título, certificado, reconocimiento, carné, o certificación otorgada por una entidad acreditada, según lo establecido en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, para la certificación de personas en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas, conforme a lo indicado en el artículo 11 de este decreto.

d. Haber superado la prueba que establezca la Consejería competente en materia de industria sobre conocimientos de la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de este decreto.

4. Las personas que cumplan los requisitos establecidos serán incluidas en un registro y se les emitirá un documento acreditativo de su cualificación para la realización de inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios por tiempo indefinido.

5. La acreditación de experto cualificado no capacita, por sí solo, para la realización de la actividad de inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios, sino que la misma debe ser ejercida como agente acreditado o en el seno de una entidad acreditada.

Artículo 11. *Requisitos a cumplir por las personas para obtener la acreditación de experto cualificado para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios.*

Para obtener la acreditación de experto cualificado en inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios, las personas interesadas deberán cumplir los siguientes requisitos, en función de la potencia de las instalaciones a inspeccionar:

1. Instalaciones, sujetas a inspección, de cualquier potencia térmica nominal instalada.

a. Disponer de un título universitario cuyo plan de estudios cubra las materias objeto del RITE, aprobado por el Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio, o de una certificación otorgada por una entidad acreditada, según lo establecido en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial para la certificación de personas en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios,

b. Superar una prueba, convocada por la Consejería competente en materia de Industria, sobre conocimientos técnicos y reglamentarios relacionados con la normativa aplicable a las instalaciones térmicas de los edificios y sobre eficiencia energética. Por resolución de la Consejería competente en materia de industria se determinará el contenido de dicha prueba.

Las personas que dispongan de una certificación otorgada por una entidad acreditada para la certificación de personas en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios están exentas de la realización de esta prueba.

2. Instalaciones, sujetas a inspección, con potencia térmica nominal instalada menor o igual que 70 Kw.

a. Disponer de alguna de las siguientes titulaciones, reconocimientos o certificaciones:

1.º Título universitario cuyo plan de estudios cubra las materias objeto del RITE aprobado por el Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio.

2.º Título de formación profesional, o certificado de profesionalidad incluido en el Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales cuyo ámbito competencial coincida con las materias objeto del RITE.

3.º Reconocimiento de una competencia profesional adquirida por experiencia laboral, de acuerdo con lo estipulado en el Real Decreto 1224/2009, de 17 de julio, de reconocimiento

de las competencias profesionales adquiridas por experiencia laboral, en las materias objeto del RITE.

4.º Certificación otorgada por entidad acreditada para la certificación de personas, según lo establecido en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, que incluya, como mínimo, los contenidos del RITE.

5.º Certificación de una entidad acreditada para la certificación de personas, según lo establecido en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios.

6.º Carné profesional de instalaciones térmicas de los edificios, regulado en el artículo 42 del RITE.

b. Superar una prueba, convocada por la Consejería competente en materia de industria, sobre conocimientos técnicos y reglamentarios relacionados con la normativa aplicable a las instalaciones térmicas de los edificios y sobre eficiencia energética. Por resolución de la Consejería competente en materia de industria se determinará el contenido de dicha prueba.

3. Las personas que dispongan de una certificación otorgada por una entidad acreditada para la certificación de personas en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios están exentas de la realización de esta prueba.

Artículo 12. *Infracciones y sanciones.*

En caso de incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas para el ejercicio de la actividad, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 4 de la Ley 21/1992, 16 de julio, de Industria. El régimen sancionador aplicable será el establecido en el capítulo V de la referida Ley.

Disposición transitoria única. *Habilitación de los carnés profesionales emitidos conforme al Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios.*

Las personas que, a la entrada en vigor del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, estuviesen en posesión de alguno de los carnés profesionales establecidos en el artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Técnicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, podrán ejercer su actividad en el seno de una empresa instaladora o mantenedora a que se refiere el artículo 35 del RITE, pero sus intervenciones se ajustarán a las competencias propias de su especialidad y categoría que figuren en sus carnés profesionales.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo normativo.*

1. Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de industria para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de este decreto y para la aprobación de los modelos de documentos que resulten necesarios para la correcta aplicación del mismo.

2. Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de industria para establecer el registro de entidades o agentes y el registro de expertos cualificados a los que se refieren los artículos 7.6 y 10.4 de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

§ 13

Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 118, de 24 de mayo de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2017-90368

PREÁMBULO

La obligatoriedad de la inspección técnica de edificios se estableció en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de Medidas de Apoyo a los Deudores Hipotecarios, de Control del Gasto Público y Cancelación de Deudas con Empresas y Autónomos contraídas por las Entidades Locales, de Fomento de la Actividad Empresarial e Impulso de la Rehabilitación y de Simplificación Administrativa.

Posteriormente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, deroga varios artículos del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, y establece la normativa básica estatal en la materia, previendo un nuevo instrumento, el Informe de Evaluación de Edificios, que contendría información sobre el cumplimiento de las condiciones exigibles legalmente, en materia de conservación, de accesibilidad universal, incluyendo el informe de eficiencia energética.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deroga en lo relativo al Informe lo previsto en la citada Ley 8/2013, de 26 de junio, conteniendo en su título III la regulación básica del Informe, similar a la normativa derogada, y en su disposición transitoria segunda el calendario para su realización.

No obstante, dicha regulación ha resultado afectada por varias Sentencias del Tribunal Constitucional, en particular por la Sentencia 5/2016, de 21 de enero de 2016, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de determinados preceptos del Real Decreto-ley 8/2011, haciéndola extensiva a las posteriores normas que han regulado el Informe de Evaluación de Edificios, en lo relativo al estado de conservación de edificios (excluida la accesibilidad y la eficiencia energética) señalando que se trata de una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, que se incardina en la materia de urbanismo.

Y es en este marco competencial, precisado por el Tribunal Constitucional, dentro del cual se dicta la presente norma, en el desarrollo de la competencia exclusiva que ostenta el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía, pero respetando la normativa básica estatal en lo que se refiere a la accesibilidad universal y la eficiencia energética.

Ante la inexistencia de una regulación autonómica específica, se hace preciso dotar a las Administraciones Públicas de un instrumento que facilite el control del cumplimiento del

deber de conservar de los edificios, estableciendo la obligatoriedad para edificios de determinada antigüedad y condición de contar con un informe de evaluación de su estado, el Informe de Evaluación de los Edificios, creando en paralelo un registro en el que se inscriban dichos informes.

En el Principado de Asturias, el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en adelante TROTU, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, reguló el deber de los propietarios de construcciones de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y estableció que los concejos pudieran imponer a los propietarios de toda construcción o edificación de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

El Informe de Evaluación de los Edificios se configura así como un instrumento nuevo, que va más allá de la inspección técnica prevista en el TROTU, con el objetivo de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificatorio, que facilita a las administraciones públicas la evaluación del cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigidas en materia de conservación y accesibilidad.

La creación de un registro público de los Informes de Evaluación de los edificios satisface un doble objetivo, por un lado, permite un mejor control administrativo y técnico de los certificados emitidos por la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, facilitando las labores de inspección y, por otro, ofrece al público en general un mecanismo sencillo de acceso a esta información.

Además, en el presente decreto se trata de buscar la necesaria coordinación y cooperación en la actuación de las distintas administraciones públicas intervinientes en la materia, a través de distintos instrumentos, entre otros, la creación de los censos de edificios municipales que servirán, entre otras cuestiones, para velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación básica estatal y en el propio decreto, o el acceso permanente de los ayuntamientos al Registro de Informes de Evaluación de Edificios respecto a los inmuebles ubicados en su ámbito territorial.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Servicios y Derechos Sociales, de acuerdo con el Consejo de Consultivo del Principado de Asturias, y previo acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en su reunión de 17 de mayo de 2017,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto tiene por objeto regular el Informe de Evaluación de los Edificios, así como crear el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios en el Principado de Asturias.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto será de aplicación, en el ámbito territorial del Principado de Asturias, a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, entendiendo como tales los que cuenten con más de una vivienda, independientemente de que el edificio se destine simultáneamente a otros usos.

A efectos de determinar el número de viviendas del edificio, se computará el número de cédulas de habitabilidad vigentes y el número de viviendas incluidas en el catastro.

2. Quedan excluidas las viviendas unifamiliares, entendiendo por tales las aisladas o adosadas horizontalmente, aun cuando estas últimas pudieran compartir en planta bajo rasante garajes o trasteros mancomunados.

En ningún caso se considerarán como viviendas unifamiliares las superpuestas verticalmente, aunque cuenten con accesos independientes.

Artículo 3. *Censo de edificios.*

Cada ayuntamiento, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente decreto, creará un censo de edificios en el que se registrarán la totalidad de los edificios de su concejo, su antigüedad y fecha de la obligación de efectuar el primer Informe o los sucesivos a realizar vencido el período de vigencia de los anteriores. Dicho censo deberá actualizarse anualmente.

CAPÍTULO II

El Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 4. *Obligatoriedad del Informe de Evaluación de los Edificios.*

1. Están obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que cuenten con una antigüedad igual o superior a 50 años.

2. A estos efectos, la antigüedad de un edificio se podrá acreditar por los siguientes medios:

a) En su caso, la fecha de calificación definitiva como vivienda protegida.
b) La fecha de inscripción en el Catastro Inmobiliario.
c) La fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
d) La fecha del certificado de final de obra.
e) En defecto de los anteriores, por cualquier otro documento válido en derecho.

Si existieran varios documentos acreditativos y no fuese coincidente la fecha indicativa de la antigüedad del edificio, el orden de prelación entre ellos para la determinación de la antigüedad válida a los efectos del presente decreto, coincidirá con el de su enumeración en el presente apartado.

3. Los ayuntamientos o la consejería competente en materia de vivienda podrán establecer la obligación de efectuar el Informe a aquellos edificios que, aún no estando obligados a realizarlo conforme al presente decreto, presenten evidentes deficiencias estructurales, constructivas o en sus instalaciones que puedan suponer riesgo para las personas, tanto en el interior del edificio como en la vía pública.

4. Para entender cumplida la obligación del deber de conservar que implica esta norma, el Informe ha de ser favorable. En caso de que el Informe sea desfavorable, no se entenderá cumplida la obligación hasta que los propietarios realicen las medidas necesarias para corregir las deficiencias observadas en la forma y plazos previstos en el Informe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.

Artículo 5. *Excepciones a la obligatoriedad y efectos del incumplimiento.*

1. Están exentos de la obligación de ser evaluados aquellos edificios declarados en ruina, sin perjuicio de las obligaciones que se deriven de dicha declaración conforme a la normativa vigente en la materia.

2. El incumplimiento de la obligación de realizar el Informe, se considerará un incumplimiento de los deberes de uso, conservación y rehabilitación recogidos en el artículo 142 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril.

Artículo 6. *Alcance de la evaluación.*

1. La evaluación comprenderá el edificio completo, tanto sus elementos comunes como las viviendas o locales incluidos en el mismo.

Se incluirán todas las plantas, desde la cimentación a la cubierta del edificio, independientemente de que alguna de ellas supere el ámbito del edificio, como garajes mancomunados o plantas de uso distinto al residencial.

2. Se deberán inspeccionar todas las viviendas y locales, estando los propietarios obligados a facilitar al técnico evaluador el acceso a los mismos.

Si, por causa debidamente justificada, el técnico evaluador en su inspección, no pudiese acceder a la totalidad de las viviendas o locales, deberá reflejar tal circunstancia en el informe de evaluación de los edificios, indicando si supone alguna limitación al contenido técnico del Informe y, en su caso, a la validez del Informe para el conjunto del edificio.

3. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal que cuenten con varios portales para los que se hayan constituido comunidades de propietarios independientes, podrá efectuarse una evaluación por cada comunidad o portal.

4. La evaluación del edificio contemplará los siguientes aspectos:

a) El estado de conservación del edificio, se describirá en atención a los grupos constructivos previstos en el modelo de Informe, que incluye, sus elementos estructurales, constructivos y las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, constatando las patologías o deficiencias que se puedan apreciar mediante una inspección organoléptica.

Para el caso de las instalaciones que requieran inspección técnica específica, el técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a los propietarios o administradores la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

No será objeto de la evaluación la detección de vicios o daños ocultos, ni la determinación precisa del origen de las patologías observadas, aunque sí la formulación de un prediagnóstico de sus posibles causas.

Si el evaluador, para determinar la gravedad de una o más patologías detectadas, lo considerara necesario, propondrá a los propietarios la elaboración, por el propio evaluador o por técnico distinto, de un informe pericial o técnico que establezca un diagnóstico preciso de los daños, su origen, la forma de subsanarlos y la necesidad, en su caso, de redacción del documento técnico que corresponda de acuerdo con la naturaleza de la actuación.

b) El grado de accesibilidad del edificio y enumeración de los elementos que incumplen lo dispuesto en la normativa vigente en materia de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio.

En el caso de edificios susceptibles de mejorar sus condiciones de accesibilidad mediante ajustes razonables, se describirán dichos ajustes, concretando si suponen una carga desproporcionada o no, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Si el edificio ya cuenta con un certificado de eficiencia energética en vigor, sin que haya habido variaciones en las características energéticas del edificio o sus instalaciones, bastará con adjuntar dicho certificado, en caso contrario, deberá efectuarse nueva certificación. El certificado deberá estar debidamente registrado por la Consejería competente en materia de energía en cuyo caso el solicitante tendrá derecho a no aportarlo, debiendo indicar expresamente el expediente en que figure, su número de registro o de solicitud.

Artículo 7. *Contenido del Informe.*

1. El resultado de la evaluación se reflejará en el correspondiente Informe emitido por el técnico competente que la haya efectuado, y en él se identificarán y describirán las características generales del edificio, su estado general según lo dispuesto en el artículo 6.4, las deficiencias observadas y su calificación, así como su carácter local o general, el plazo para subsanarlas y la calificación final del edificio según las deficiencias observadas, en los términos previstos en el artículo siguiente.

2. La Consejería competente en materia de vivienda determinará por resolución el formato al que deberán ajustarse los Informes de Evaluación de los Edificios.

3. En tanto no se apruebe por la Consejería el formato del modelo autonómico, los Informes se ajustarán al modelo dispuesto en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de

abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, o al que resulte vigente en la normativa estatal básica.

Artículo 8. *Calificación del edificio.*

1. En relación con el estado de conservación del edificio el sentido del Informe será:

a) Favorable, si todos los grupos constructivos son informados favorablemente.
b) Desfavorable, si al menos uno de los grupos constructivos es informado desfavorablemente.

2. Los apartados de accesibilidad y eficiencia energética solo darán lugar a informe desfavorable cuando supongan algún incumplimiento de la normativa aplicable al edificio.

Artículo 9. *Efectos del Informe desfavorable.*

1. En caso de que el Informe sea desfavorable, se deberá describir en el mismo los defectos, hacer un prediagnóstico de las causas que lo motivan con mención de su posible solución, indicar los plazos para la subsanación de las deficiencias y la urgencia de proceder a la misma.

Asimismo, en el Informe se hará constar expresamente si es necesario tomar alguna medida específica y urgente para garantizar la seguridad del edificio, de sus usuarios o de terceros, en cuyo caso, el Registro remitirá una copia del Informe al ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre el edificio. Dicha remisión se hará en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde la solicitud de inscripción del Informe, conforme a lo previsto en el artículo 15 del presente decreto.

2. En caso de que el Informe sea desfavorable los propietarios estarán obligados a adoptar las medidas recogidas en el mismo para corregir las deficiencias advertidas.

3. Transcurrido el plazo establecido en el Informe para la subsanación de las deficiencias y, una vez corregidas las mismas, los propietarios deberán remitir al Registro un anexo al Informe donde se relacionarán las obras ejecutadas para corregir las deficiencias advertidas, adjuntando la licencia municipal y el certificado final de obra si fueran preceptivos. Dicho anexo, en su caso, le dará al Informe carácter favorable y se realizará su registro en tal sentido.

El anexo deberá ser suscrito por el mismo técnico que emitió el Informe desfavorable, salvo causa debidamente justificada.

4. La no realización de las obras en el plazo previsto en el Informe, facultará al ayuntamiento para proceder en la forma establecida en el artículo 233 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan de conformidad con la normativa urbanística.

Artículo 10. *Revocación de la cédula de habitabilidad.*

La Consejería competente en materia de vivienda, en función de la gravedad, peligrosidad o insalubridad apreciadas en el Informe, podrá incoar de oficio expediente de revocación de la cédula de habitabilidad conforme a lo previsto en el Título III del Decreto del Principado de Asturias 6/1995, de 18 de enero, regulador del régimen jurídico de la habitabilidad y de los procedimientos administrativos relacionados con la misma.

Artículo 11. *Técnicos evaluadores.*

1. El Informe lo redactará un técnico con la titulación de arquitecto, o arquitecto técnico o titulaciones equivalentes, sin perjuicio de lo que pudiera determinar la normativa básica del Estado en materia de competencias profesionales, debiendo garantizarse la independencia, imparcialidad y objetividad del Informe. Estos requisitos se exigirán igualmente a las entidades de control de calidad de la edificación u otras sociedades que pudieran redactar el Informe, que en todos los casos irá firmado por un técnico competente. Deberá identificarse cada firma con el correspondiente pie de firma, y se aportará declaración responsable de la

titulación, copia compulsada del título, o cualquier otro documento acreditativo de la titulación.

2. La certificación energética podrá ser suscrita por un técnico diferente, de acuerdo con 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.

Artículo 12. *Vigencia y renovación del Informe.*

1. El Informe tendrá una vigencia de diez años. Este plazo se computará desde el día siguiente a aquel en el que sea suscrito el Informe favorable.

2. Los ayuntamientos o la Consejería, de oficio o a instancia de parte, podrán declarar la pérdida anticipada de la vigencia del Informe si circunstancias sobrevenidas así lo requiriesen por haber empeorado sustancialmente las condiciones de seguridad, salubridad, u otras existentes en el momento de emitir el Informe vigente, en cuyo caso, los propietarios del edificio estarán obligados a subsanar las nuevas deficiencias o someterse a nueva evaluación.

3. Transcurrido el plazo de vigencia, se entenderá prorrogada ésta durante el plazo estrictamente necesario para realizar la nueva evaluación, que en ningún caso podrá ser superior a un año a partir del día siguiente al de la fecha de pérdida de vigencia.

Artículo 13. *Destino del Informe.*

1. Una vez registrado, el Informe se incorporará al Libro del Edificio, cuando exista. En todo caso, quedará bajo la custodia de la propiedad del inmueble.

2. En las transmisiones de viviendas incluidas en un edificio obligado a contar con Informe, el adquirente o el arrendatario podrá exigir, junto con la cédula de habitabilidad, copia del mismo.

CAPÍTULO III

El Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias

Artículo 14. *Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.*

1. Se crea el Registro General de Informes de Evaluación de Edificios del Principado de Asturias, que estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda.

2. El Registro tendrá por objeto:

a) Proporcionar a cada ayuntamiento, respecto de su ámbito territorial, la misma información de la que dispone la Administración del Principado de Asturias, de modo que tengan acceso a los datos con el objeto de que puedan ejercer las competencias que les son propias en materia de conservación de los edificios.

b) Servir de base de datos para el departamento competente en materia de vivienda.

c) Facilitar a los interesados la elaboración de los Informes.

d) Nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de mejora o rehabilitación.

3. La organización y funcionamiento del Registro, así como las condiciones de acceso al mismo, se regulará por Resolución de la Consejería.

4. El Registro es público, sin perjuicio de lo previsto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 15. *Inscripción del Informe en el Registro.*

1. Una vez realizado el Informe, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios, o sus representantes legales, deberán solicitar su inscripción en el Registro en el plazo máximo de un mes desde la fecha en el que está suscrito. Si en el Informe se describe la existencia de un peligro inminente, dicho plazo se reducirá a diez días hábiles.

2. El plazo máximo para inscribir el Informe en el Registro será de dos meses, contados desde la presentación de la solicitud debidamente cumplimentada y acompañando la documentación preceptiva.

El requerimiento para subsanar la solicitud, supondrá la suspensión del plazo para la inscripción, por el tiempo que medie entre su efectiva notificación y su cumplimiento por el interesado o, en su defecto, durante el transcurso del plazo concedido.

Transcurrido el plazo máximo para proceder a la inscripción sin que se exista notificación expresa al solicitante, se entenderá aceptada la solicitud y producida la inscripción.

3. La inscripción en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del Informe, pudiendo éste ser comprobado posteriormente mediante control o inspección.

4. Cualquier Informe deberá ser registrado con independencia de que se realice con carácter obligatorio o voluntario, incluidos aquellos que se realicen por prescripción del Ayuntamiento y no sea obligatorio en aplicación del presente decreto.

Artículo 16. *Cooperación interadministrativa.*

Todos los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma tendrán acceso a los Informes de su término municipal.

Disposición transitoria primera. *Implantación de la obligatoriedad del Informe.*

1. La obligación de disponer e inscribir en el Registro el Informe regulado en el artículo 7, para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, deberá hacerse efectiva en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior de 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

2. Las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios que ya hayan realizado el Informe a la entrada en vigor de la presente norma, y éste se encuentre dentro del plazo de vigencia de diez años, deberán solicitar su inscripción en el Registro en el plazo máximo de 1 año contado a partir de la entrada en vigor del presente decreto. En el caso de que no se realizara la solicitud de inscripción en el plazo señalado, el Informe se entenderá como no realizado.

3. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar el Informe en fecha anterior a la formalización de la solicitud de la correspondiente ayuda.

4. El registro se realizará de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda en caso de que el Informe ya obre en sus archivos antes de la entrada en vigor del presente decreto.

Disposición transitoria segunda. *Validez de las inspecciones técnicas de los edificios.*

1. Aquellos edificios en los que se hubiera efectuado la inspección técnica de acuerdo con lo previsto en normativa anterior al presente decreto, no estarán obligados a realizar el Informe durante el período de vigencia de la inspección, siempre que dicho plazo fuera igual o inferior a diez años.

2. En el caso de que el período de vigencia sea superior, estarán obligados a realizar el Informe en el plazo de diez años desde la fecha de suscripción de la inspección técnica.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto.

2. Mediante Resolución de la persona titular de la consejería se regulará la forma de acceso al Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

§ 14

Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 251, de 29 de octubre de 2014
«BOE» núm. 29, de 3 de febrero de 2015
Última modificación: 31 de diciembre de 2025
Referencia: BOE-A-2015-945

Artículo único. *Objeto de la norma.*

Se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición derogatoria. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango emanadas de los órganos del Principado de Asturias se opongan al presente Decreto Legislativo y al Texto Refundido que se aprueba y, en particular, las siguientes:

– Los artículos 13 y 14 de la Ley del Principado de Asturias 15/2002, de 27 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2003.

– Los artículos 15 y 16 de la Ley del Principado de Asturias 6/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2004.

– El artículo 8 de la Ley del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2007.

– Los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 11 de la Ley del Principado de Asturias 6/2008, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2009.

– Los artículos 3, 4, 5, 6 y 7 de la Ley del Principado de Asturias 5/2010, de 9 de julio, de medidas urgentes de contención del gasto y en materia tributaria para la reducción del déficit público.

– Los artículos 2 y 3 de la Ley del Principado de Asturias 13/2010, de 28 de diciembre, de Medidas Presupuestarias y Tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2011.

– Los artículos 42, 43, 45, 46, 53, 54 y 55 de la Ley del Principado de Asturias 3/2012, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2013.

– Los artículos 5 y 6 de la Ley del Principado de Asturias 4/2012, de 28 de diciembre, de medidas urgentes en materia de personal, tributaria y presupuestaria.

– El Título VI y la Disposición transitoria cuarta de la Ley del Principado de Asturias 6/2014, de 13 de junio, de Juego y Apuestas.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

El presente decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS POR EL ESTADO

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y contenido

Artículo 1. *Objeto y contenido.*

El presente texto refundido tiene por objeto reunir en una única norma las disposiciones legales vigentes en materia de tributos cedidos por el Estado a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, así como la aclaración, regularización y armonización de dichos textos legales.

TÍTULO I

Disposiciones específicas aplicables a los tributos cedidos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Sección 1.ª Escala autonómica aplicable a la base liquidable general

[. . .]

Sección 2.ª Mínimo personal y familiar

[. . .]

Artículo 4. *Deducción por adquisición o adecuación de vivienda habitual en el Principado de Asturias para contribuyentes con discapacidad.*

1. Los contribuyentes que acrediten un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento, con residencia habitual en el Principado de Asturias, podrán deducir el 3 por ciento de las cantidades satisfechas durante el ejercicio en la adquisición o adecuación de aquella vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual.

2. La presente deducción resultará igualmente aplicable cuando la discapacidad sea padecida por el cónyuge, ascendientes o descendientes que convivan con el contribuyente durante más de 183 días al año y que no tengan rentas anuales, incluidas las exentas, superiores a 35 000 euros.

3. La adquisición de la nueva vivienda o, en su caso, las obras e instalaciones en que la adecuación consista, deberán resultar estrictamente necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial, de manera que faciliten el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, extremo que habrá de ser acreditado ante la administración tributaria mediante resolución o certificado expedido por la consejería competente en materia de valoración de discapacidad.

4. La base de la deducción la constituyen las cantidades satisfechas durante el ejercicio en la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluyéndose los importes destinados a la amortización de préstamos hipotecarios.

5. La base máxima de esta deducción será de 15 000 euros.

6. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos ascendientes o descendientes para un mismo período impositivo, la base máxima de la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales. No obstante, cuando los contribuyentes tengan distinto grado de parentesco con el ascendiente o descendiente, la aplicación de la reducción corresponderá a los de grado más cercano.

Artículo 5. *Deducción por adquisición o adecuación de vivienda habitual para contribuyentes con los que convivan sus cónyuges, ascendientes o descendientes con discapacidad.*

(Suprimido).

Artículo 6. *Deducción por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.*

1. Los contribuyentes que adquieran o rehabiliten una vivienda habitual que tenga la consideración de protegida, conforme a la normativa estatal o autonómica en la materia, tendrán derecho a aplicar la siguiente deducción por las cantidades satisfechas durante el ejercicio en la adquisición o rehabilitación de aquella:

Hasta 5.000 euros en el ejercicio en el que se lleve a cabo la adquisición o rehabilitación.
Hasta 1.000 euros en los ejercicios sucesivos.

2. En el supuesto de que el gasto que origine el derecho a la deducción no resulte superior a los importes establecidos en el apartado anterior, el límite máximo de la deducción se fijará en la cuantía del citado gasto efectivo. El importe total de esta deducción no podrá superar en ningún caso los importes fijados en el apartado anterior.

3. La base de la deducción la constituyen las cantidades satisfechas durante el ejercicio en la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluyéndose los importes destinados a la amortización de préstamos hipotecarios.

4. En su caso, la acreditación documental de los gastos que generen derecho a deducción deberá realizarse mediante factura o cualquier otro medio del tráfico jurídico o económico admitido en Derecho.

5. En el supuesto en que el contribuyente carezca de cuota íntegra autonómica suficiente para aplicarse el total de la deducción en el período impositivo en que se lleve a cabo el gasto, el importe no deducido podrá aplicarse en los tres períodos impositivos siguientes hasta agotar, en su caso, el importe total de la deducción respetando lo previsto en el apartado 2. La aplicación de las cantidades pendientes de ejercicios previos se llevará a cabo después de aplicar las deducciones del ejercicio a las que el contribuyente tenga derecho.

6. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos bienes para un mismo período impositivo, el importe máximo de la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales, aplicándose el beneficio fiscal únicamente en la declaración de aquéllos que cumplan las condiciones establecidas para ser beneficiarios de la misma.

Artículo 7. *Deducción por arrendamiento de vivienda habitual.*

1. El contribuyente podrá deducirse el 10 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por arrendamiento de la vivienda habitual, con un máximo de 500 euros y siempre que la base imponible no exceda de 35.000 euros en tributación individual ni de 45.000 euros en tributación conjunta.

2. Siempre que la base imponible no exceda de 35.000 euros en tributación individual ni de 45.000 euros en tributación conjunta, el porcentaje de deducción será del 30 por ciento con el límite de 1.500 euros en caso de arrendamiento de vivienda habitual por contribuyentes con residencia en concejos en riesgo de despoblamiento o en crisis demográfica, así clasificados según lo dispuesto en el Decreto 83/2025, de 23 de junio, por el que establece la zonificación demográfica y se regula el Indicador Sintético de Estado Demográfico del Principado de Asturias.

3. El porcentaje de deducción será del 30 por ciento con el límite de 1.500 euros en caso de arrendamiento de vivienda habitual por jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas, familias monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género, cualquiera que sea la ubicación del inmueble, siempre que la base imponible no exceda de 35.000 euros en tributación individual ni de 45.000 euros en tributación conjunta.

4. **(Suprimido)**

5. Las condiciones necesarias para la consideración de familia numerosa y su clasificación por categorías se determinarán con arreglo a lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

6. A los efectos de la presente deducción, se consideran miembros de familias monoparentales a las unidades familiares que cumplan los requisitos previstos en el artículo 12.

7. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos bienes para un mismo período impositivo, el importe máximo de la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales, aplicándose el beneficio fiscal únicamente en la declaración de aquéllos que cumplan las condiciones establecidas para ser beneficiarios de la misma.

[. . .]

Artículo 14 decies. *Deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual para determinados colectivos.*

1. Los contribuyentes que adquieran o rehabiliten una vivienda que vaya a constituir su vivienda habitual y que se ubique en concejos en riesgo de despoblamiento o en crisis demográfica, así clasificados según lo dispuesto en el Decreto 83/2025, de 23 de junio, por el que establece la zonificación demográfica y se regula el Indicador Sintético de Estado Demográfico del Principado de Asturias, podrán aplicar una deducción del 5 por ciento de las cantidades satisfechas durante el ejercicio en concepto de adquisición o rehabilitación de la citada vivienda. El porcentaje de deducción será del 10 por ciento cuando la adquisición o rehabilitación se lleve a cabo por contribuyentes de hasta 35 años, así como por los miembros de familias numerosas o monoparentales.

2. Los contribuyentes de hasta 35 años de edad que adquieran o rehabiliten inmuebles que vaya a constituir su vivienda habitual y que no se ubique en un concejo en riesgo de despoblamiento o en crisis demográfica, podrán aplicar una deducción del 5 por ciento de las cantidades satisfechas durante el ejercicio en concepto de adquisición o rehabilitación de la citada vivienda siempre y cuando el valor de los mismos no exceda de 250.000 euros.

3. En el supuesto previsto en el apartado 1 el domicilio fiscal deberá mantenerse en el concejo en riesgo de despoblamiento o en crisis demográfica durante al menos tres años.

4. La base máxima de esta deducción será de 10.000 euros y vendrá constituida por las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluyéndose los importes destinados a la amortización de préstamos hipotecarios.

5. Para la aplicación de la presente deducción la base imponible del contribuyente no excederá de 35.000 euros en tributación individual ni de 45.000 euros en tributación conjunta. En el supuesto de que más de un contribuyente tenga derecho a la aplicación de la deducción por los mismos bienes para un mismo período impositivo, la base máxima de la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales, aplicándose el beneficio fiscal únicamente en la declaración de aquellos que cumplan las condiciones establecidas para ser beneficiarios de la misma.

6. En su caso, la acreditación documental de los gastos que generen derecho a deducción deberá realizarse mediante factura o cualquier otro medio del tráfico jurídico o económico admitido en Derecho.

7. A los efectos de la presente deducción, se consideran miembros de familias numerosas a los contribuyentes que formen parte de una unidad familiar que, a fecha de devengo del impuesto, ostente el título de familia numerosa expedido por la autoridad competente en materia de servicios sociales.

8. A los efectos de la presente deducción, se consideran miembros de familias monoparentales a las unidades familiares que cumplan los requisitos previstos en el artículo 12.

9. **(Suprimido)**

[. . .]

Artículo 14 quaterdecies. *Deducción por la obtención de ayudas o subvenciones otorgadas por el Principado de Asturias a enfermos de Esclerosis Lateral Amiotrófica.*

Cuando el contribuyente hubiese integrado en la base imponible general el importe correspondiente a una subvención o cualquier otra ayuda pública otorgada por el Principado de Asturias a enfermos de Esclerosis Lateral Amiotrófica, podrá aplicar una deducción en la cuota íntegra por el importe que resulte de aplicar los tipos medios de gravamen a la cuantía de la subvención o ayuda que se integre en la base liquidable.

Artículo 14 quindecies. *Deducción por gastos derivados del arrendamiento de viviendas.*

Los contribuyentes que obtengan rendimientos del capital inmobiliario por el arrendamiento de viviendas, cuando su destino sea el de vivienda habitual del arrendatario, siempre y cuando correspondan a arrendamientos retribuidos a precios con sostenibilidad social, podrán deducirse el importe de las cantidades satisfechas en el ejercicio por gastos de conservación y reparación, la formalización de contratos de arrendamiento, primas de seguros por daños e impagos y la obtención de certificados de eficiencia energética vinculados con tales arrendamientos, con un límite de deducción de 500 euros anuales.

Se considerará que el arrendamiento de vivienda habitual se retribuye a precios con sostenibilidad en virtud de lo previsto en la normativa del Principado de Asturias a estos efectos.

[. . .]

CAPÍTULO II

Impuesto sobre el Patrimonio

Artículo 15. *Escala aplicable a la base liquidable.*

La cuota íntegra del impuesto regulada en el artículo 30 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se obtendrá aplicando a la base liquidable los tipos que se indican en la siguiente escala:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0,00		167.129,45	0,22
167.129,45	367,68	167.123,43	0,33
334.252,88	919,19	334.246,87	0,56
668.499,75	2.790,97	668.499,76	1,02
1.336.999,51	9.609,67	1.336.999,50	1,48
2.673.999,01	29.397,26	2.673.999,02	1,97
5.347.998,03	82.075,05	5.347.998,03	2,48
10.695.996,06	214.705,40	en adelante	3,00

[. . .]

CAPÍTULO III

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sección 1.ª Reducciones de la base imponible

[. . .]

Artículo 18. *Reducción de la base imponible por la adquisición mortis causa de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades por herederos con grado de parentesco con el causante.*

1. Sin perjuicio de las reducciones establecidas en el artículo 20.2 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, cuando en la base imponible de una adquisición mortis causa esté incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional o de participaciones en entidades, situados en el Principado de Asturias, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción propia del 4 por ciento del mencionado valor, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que sea de aplicación la exención regulada en el artículo 4 Ocho de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

b) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad, hasta el cuarto grado de la persona fallecida.

c) Que el domicilio fiscal de la empresa individual, negocio profesional o entidad a que corresponda la participación radique en el Principado de Asturias y se mantenga durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante.

d) Que el adquirente mantenga en su patrimonio la adquisición durante los cinco años siguientes a la fecha de transmisión, salvo que fallezca dentro de este plazo. El adquirente no podrá realizar durante el citado plazo actos de disposición ni operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

2. La reducción prevista en este artículo será compatible, para una misma adquisición, con la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 20.2.c) de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y se aplicará con posterioridad a las mismas.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

4. Cuando no existan descendientes o adoptados, la reducción regulada en el apartado 1 del presente artículo aplicable a los adquirentes del cuarto grado será del 99 por ciento. En este supuesto, el plazo previsto en la letra d) del apartado 1 será de diez años.

Artículo 18 bis. *Reducción de la base imponible por la adquisición mortis causa de explotaciones agrarias y de elementos afectos a las mismas.*

1. Cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de explotaciones agrarias o de elementos afectos a explotaciones agrarias situadas en el Principado de Asturias, así como de los derechos de usufructo sobre las mismas, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción propia del 99 por ciento del mencionado valor, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que, tratándose de explotaciones agrarias, en la fecha de devengo el causante o su cónyuge tengan la condición de agricultores profesionales.

b) Que, en el supuesto de elementos afectos a explotaciones agrarias, en la fecha de devengo las personas adquirentes o sus cónyuges tengan la condición de agricultores profesionales y sean titulares de una explotación agraria a la cual estén afectos los elementos que se transmiten.

c) Que el domicilio fiscal de la explotación radique en el territorio del Principado de Asturias y la explotación agraria viniese realizando, efectivamente, actividades agrarias durante un período superior a los dos años anteriores a la fecha de devengo del impuesto.

d) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad, hasta el tercer grado de la persona fallecida.

e) Que el adquirente mantenga en su patrimonio la adquisición durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto, salvo que fallezca dentro de este plazo. El adquirente no podrá realizar durante el citado plazo actos de disposición ni operaciones

societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

f) Que se mantenga el domicilio fiscal de la explotación en el territorio del Principado de Asturias durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto.

2. A los efectos de la presente reducción, los términos de «explotación agraria» y «agricultor profesional» son los definidos en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

Artículo 18 ter. *Reducción de la base imponible por la adquisición mortis causa de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades por herederos sin grado de parentesco con el causante.*

1. Cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional o de participaciones en entidades, situados en el Principado de Asturias, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción propia del 95 por ciento del mencionado valor, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que sea de aplicación la exención regulada en el artículo 4.Ocho de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

b) Que el domicilio fiscal de la empresa individual, negocio profesional o entidad a que corresponda la participación radique en el territorio del Principado de Asturias.

c) Que la adquisición corresponda a personas que, sin tener relación de parentesco con el causante, cumplan las siguientes condiciones:

1.ª Tener una vinculación laboral o de prestación de servicios que esté vigente a la fecha de devengo del impuesto con una antigüedad mínima acreditada de diez años en la empresa individual o negocio profesional.

2.ª Tener encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección de la empresa individual, negocio profesional o entidad a la fecha de devengo del impuesto, con una antigüedad mínima de cinco años. Se entiende que tiene encomendadas estas tareas si acredita una categoría laboral correspondiente a los grupos 1 y 2 de cotización del régimen general de la Seguridad Social o si el causante le había otorgado un apoderamiento especial para llevar a cabo actuaciones habituales de gestión de la empresa.

d) Que el adquirente mantenga en su patrimonio la adquisición durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto, salvo que fallezca dentro de este plazo. El adquirente no podrá realizar durante el citado plazo actos de disposición ni operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

e) Que se mantenga el domicilio fiscal de la empresa individual, negocio profesional o entidad en el territorio del Principado de Asturias durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto.

f) Que se mantenga la plantilla media de trabajadores respecto al año anterior a la adquisición durante un período de cinco años.

2. Esta reducción no será aplicable a las empresas individuales, negocios profesionales o entidades cuya actividad principal sea la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario en los términos establecidos en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. A los efectos de la presente reducción se exigirá el desarrollo efectivo de actividades económicas, sin que resulte suficiente para su acreditación la mera contratación de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y

pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

Artículo 18 quáter. *Reducción de la base imponible por la adquisición mortis causa de bienes destinados a la constitución, ampliación o adquisición de una empresa o de un negocio profesional.*

1. Cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido cualquier tipo de bien o bienes que vayan a ser destinados a la constitución, ampliación o adquisición en su totalidad de una empresa o de un negocio profesional, o bien a la participación en su constitución siempre, en este caso, que el número de socios o partícipes no sea superior a cinco, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción propia del 95 por ciento del valor de los citados bienes, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que el domicilio fiscal de la empresa o negocio profesional radique en el territorio del Principado de Asturias.

b) Que la aceptación de la transmisión hereditaria se formalice en escritura pública dentro del plazo de autoliquidación del impuesto, en la que se exprese la voluntad de que, si es dinero, se destinará a la constitución, ampliación o adquisición de una empresa o de un negocio profesional, y, si es un bien de otra naturaleza, se afectará a esa actividad.

c) Que la constitución, ampliación o adquisición de la empresa o negocio profesional se lleven a cabo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de formalización de la aceptación de la herencia o legado. En el caso de que existan varias escrituras de aceptación, el plazo se computará desde la fecha de la primera.

d) Que la empresa o el negocio profesional no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. A los efectos de la presente reducción se exigirá el desarrollo efectivo de actividades económicas y que la empresa o negocio profesional constituidos, ampliados o adquiridos contraten, en régimen laboral, a jornada completa y por un año como mínimo, al menos a un trabajador distinto del contribuyente al que se aplique la reducción, sin que resulte suficiente para su acreditación la mera contratación de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

e) Que la empresa o negocio profesional constituidos, ampliados o adquiridos como consecuencia de la transmisión *mortis causa* mantengan su domicilio fiscal y el empleo en el territorio del Principado de Asturias durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública de aceptación de herencia, salvo que el heredero o legatario falleciera dentro de este plazo.

f) Que el adquirente esté o cause alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores previsto en la normativa estatal y que su patrimonio no sea superior a 402.678,11 euros, a la fecha de aceptación de la herencia o legado.

2. La base máxima de la reducción será de 120.000 euros. No obstante, cuando el adquirente tenga la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento, la base máxima de la reducción no podrá exceder de 180.000 euros. Este límite es único y se aplica en el caso de una o varias adquisiciones *mortis causa*, siempre que sean a favor de la misma persona, provengan de uno o de distintos causantes.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

[. . .]

Artículo 20. *Reducción en las donaciones dinerarias de ascendientes a descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.*

1. En las donaciones dinerarias de ascendientes a descendientes para la adquisición de su primera vivienda habitual se aplicará una reducción del 95 por ciento del importe de la

donación, sin perjuicio de la aplicación de las reducciones estatales que, en su caso, resulten procedentes.

La aplicación de la reducción estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La donación deberá formalizarse en escritura pública debiendo constar de forma expresa que el dinero donado se destine íntegramente a la adquisición de la primera vivienda habitual del donatario.

b) La vivienda a cuya adquisición se destine el efectivo donado debe estar situada en el territorio del Principado de Asturias y tener la consideración de protegida, conforme a la normativa estatal o autonómica en la materia.

c) El adquirente ha de ser menor de 35 años o con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento; en cualquiera de los supuestos, su renta no debe superar 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

d) La adquisición de la vivienda deberá realizarse en un plazo de seis meses a contar desde el devengo del impuesto que grava la donación. En caso de llevarse a cabo sucesivas donaciones con el mismo fin, el plazo se computará desde la fecha de la primera. La reducción no se aplicará a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda.

e) El adquirente ha de conservar en su patrimonio la vivienda durante los cinco años siguientes a la donación, salvo que fallezca durante ese plazo.

2. La base máxima de la reducción no podrá exceder de 60.000 euros. En el caso de contribuyentes con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento este límite será de 120.000 euros.

3. Para la aplicación de la presente reducción, se atenderá al concepto de vivienda habitual contenido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

4. A los efectos de este artículo, será de aplicación el régimen de equiparaciones establecido en el artículo 24.1 letras b) y c) del presente texto refundido.

5. En caso de incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el apartado 1, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de 30 días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

Sección 2.ª Tarifa del impuesto

[. . .]

Sección 3.ª Coeficientes del patrimonio preexistente

Artículo 22. *Coeficientes del patrimonio preexistente.*

1. En el caso de adquisiciones «mortis causa», los coeficientes multiplicadores aplicables a la cuota íntegra en función de la cuantía del patrimonio preexistente serán los siguientes para el Grupo I:

Patrimonio preexistente – Euros	Grupo I
De 0 a 402.678,11	0,0000
De más de 402.678,11 a 2.007.380,43	0,0200
De más de 2.007.380,43 a 4.020.770,98	0,0300
Más de 4.020.770,98	0,0400

2. En lo demás resultará de aplicación lo establecido en el artículo 22 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Sección 4.ª Bonificaciones de la cuota

[. . .]

Sección 5.ª Normas comunes

[. . .]

CAPÍTULO IV

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Sección 1.ª Modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas»

Artículo 25. *Tipos de gravamen.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1.a del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la cuota tributaria en la modalidad de «Transmisiones patrimoniales onerosas» se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los tipos de gravamen establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 26. *Tipo de gravamen aplicable a inmuebles.*

Con carácter general, en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo de gravamen que resulte de la siguiente tarifa atendiendo al valor íntegro del bien o derecho, con independencia de que la transmisión, constitución o cesión objeto de gravamen no se realice sobre la totalidad del mismo:

Valor del bien o derecho	Tipo aplicable – Porcentaje
Entre 0 y 300.000 euros	8
Entre 300.000,01 y 500.000 euros	9
Más de 500.000 euros	10

Artículo 27. *Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos.*

1. El tipo de gravamen aplicable a las segundas o ulteriores transmisiones de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, con exclusión de los de garantía, será del 3 por ciento siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente y a fecha del devengo del impuesto:

a) No hayan perdido la condición de viviendas protegidas, y se encuentren sujetas a precio máximo de venta.
b) El adquirente, como consecuencia de esta adquisición, no resulte propietario u ostente derechos reales sobre más de una vivienda.

2. Para la aplicación del presente tipo reducido, la vivienda debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el adquirente, en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de adquisición salvo que medie justa causa y ha de constituir su residencia permanente durante un plazo continuado de al menos tres años.
No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.

b) Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

c) Cuando se justifique la realización de obras previas a ser habitada por el adquirente. En este caso el plazo para su ocupación será de 3 meses desde la finalización de las obras, con el límite de un año desde la fecha de adquisición.

[. . .]

Artículo 29. *Tipo de gravamen aplicable a las transmisiones en que se haga uso del derecho a exención de IVA.*

Se aplicará el tipo de gravamen del 2 por ciento en la transmisión de inmuebles adquiridos por un sujeto pasivo del impuesto sobre el valor añadido siempre que resulte aplicable alguna de las exenciones previstas en el apartado Uno del artículo 20, números 20.º, 21.º y 22.º, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y que no se haya renunciado a la misma.

[. . .]

Artículo 31. *Tipo de gravamen aplicable a la segunda o ulterior transmisión de viviendas cuyo destino sea el arrendamiento para vivienda habitual.*

(Derogado)

Artículo 31 bis. *Tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración de gran tenedor.*

1. El tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de vivienda cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración de gran tenedor será del 20 por ciento.

2. Se consideran grandes tenedores a los efectos de lo previsto en el presente artículo a las personas físicas o jurídicas que sean titulares o que con la adquisición objeto de gravamen se conviertan en titulares de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial, o de diez o menos inmuebles urbanos de uso residencial cuando la suma de la superficie construida de todos ellos supere los 1500 metros cuadrados; excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

3. Igualmente, tendrán la condición de grandes tenedores a los efectos de lo previsto en el presente artículo las personas físicas o jurídicas que sean titulares o que con la adquisición objeto de gravamen se conviertan en titulares de más de cinco inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado declarada por el Principado de Asturias, o de cinco o menos inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado declarada por el Principado de Asturias, cuando la suma de la superficie construida de todos ellos supere los 750 metros cuadrados; excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

4. El tipo de gravamen previsto en el presente artículo no resultará de aplicación en los siguientes supuestos:

1) Que el gran tenedor adquirente sea un promotor social de vivienda o una entidad privada sin ánimo de lucro que provea de vivienda a personas o familias en situación de vulnerabilidad residencial.

La condición de promotor social de vivienda o entidad privada sin ánimo de lucro que provea de vivienda a personas o familias en situación de vulnerabilidad residencial deberá ser acreditada mediante certificado emitido por la consejería competente en materia de vivienda.

2) Las adquisiciones de inmuebles destinadas a la sede social o centro de trabajo del adquirente gran tenedor.

5. Igualmente, el tipo de gravamen aplicable a la transmisión de edificios enteros de viviendas cuyo destino vaya a ser el de vivienda de uso turístico será del 20 por ciento.

Si el edificio entero de viviendas se ubica en una zona de mercado residencial tensionado declarada por el Principado de Asturias, el tipo de gravamen será del 20 por ciento cuando se destine a uso turístico.

A los efectos del presente artículo, se equipararán a transmisiones de edificios enteros de viviendas todas las adquisiciones parciales de viviendas en el mismo edificio realizadas por un mismo adquirente dentro del período de los cuatro años anteriores a la última transmisión que complete la propiedad del edificio.

Asimismo, se entenderá que el destino del edificio entero de viviendas es el de viviendas de uso turístico o el de uso turístico cuando al menos el 25 por ciento de las viviendas que lo componen se destinen a vivienda de uso turístico o a uso turístico en el plazo de los cuatro años siguientes a la adquisición del edificio entero de viviendas.

Para la ampliación de este apartado tendrán la consideración de edificios enteros de viviendas aquellos inmuebles urbanos con división horizontal con al menos tres viviendas.

[. . .]

Artículo 32 bis. *Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de vivienda habitual en zonas rurales de concejos en riesgo de despoblamiento o en crisis demográfica, así como a la adquisición de vivienda habitual por jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas, familias monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género.*

1. Siempre que la vivienda constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente, los tipos de gravamen aplicables a las segundas o ulteriores transmisiones de viviendas situadas en zonas rurales de concejos en riesgo de despoblamiento o en crisis demográfica, así clasificados según lo dispuesto en el Decreto 83/2025, de 23 de junio, por el que establece la zonificación demográfica y se regula el Indicador Sintético de Estado Demográfico del Principado de Asturias; y a las adquisiciones de vivienda por jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas, familias monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género, serán los siguientes:

Valor del inmueble – Euros	Tipo aplicable – Euros
Hasta 150.000,00.	4,00
Más de 150.000,00.	6,00

2. Para la aplicación del presente tipo reducido, la vivienda debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el adquirente, en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de adquisición salvo que medie justa causa y ha de constituir su residencia permanente durante un plazo continuado de al menos tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.

b) Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

c) Cuando se justifique la realización de obras previas a ser habitada por el adquirente. En este caso el plazo para su ocupación será de 3 meses desde la finalización de las obras, con el límite de un año desde la fecha de adquisición.

3. Los tipos previstos en el presente artículo resultarán igualmente aplicables a los anexos adquiridos conjuntamente con la vivienda con el límite máximo de un trastero y dos plazas de garaje por vivienda.

4. **(Suprimido)**

[. . .]

Sección 2.ª Modalidad de «actos jurídicos documentados»

Artículo 33. *Tipos de gravamen.*

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la cuota tributaria en la modalidad de «actos jurídicos documentados» se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los tipos de gravamen establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 34. *Tipo de gravamen general aplicable a los documentos notariales.*

Con carácter general se aplicará el tipo del 1,2 por ciento en las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como documentos notariales.

[. . .]

Artículo 35. *Tipo de gravamen aplicable a las escrituras y actas notariales que contengan actos o contratos por los que se transmitan viviendas de protección pública.*

1. Se aplicará el tipo del 0,3 por ciento a la adquisición de viviendas por beneficiarios de ayudas económicas percibidas de la Administración del Estado y de la Administración del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual de protección pública que no goce de la exención prevista en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. A los efectos de este artículo, se entenderá por vivienda habitual la que cumpla los requisitos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Artículo 36. *Tipo de gravamen aplicable a las escrituras que documenten transmisiones en las que se produzca renuncia a la exención del IVA.*

Se aplicará el tipo del 1,5 por ciento a las escrituras que documenten transmisiones en las que se produzca la renuncia expresa de la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido prevista en el apartado Dos del artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Artículo 37. *Tipo de gravamen aplicable a las escrituras y actas notariales en las que se formalice la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas en alquiler para vivienda habitual.*

1. Se aplicará el tipo del 0,3 por ciento en las escrituras públicas para formalizar la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas en alquiler para vivienda habitual.

La aplicación del tipo reducido tendrá carácter provisional y estará condicionada a que, dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que alguna vivienda no estuviera arrendada durante un periodo continuado de dos años.

b) Que se realizara la transmisión de alguna de las viviendas.

c) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses.

d) Que alguno de los contratos de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc.

e) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los promotores, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si la promotora fuera persona jurídica.

2. No se entenderá producida la circunstancia señalada en la letra b) anterior cuando se transmita la totalidad de la construcción a uno o varios adquirentes que continúen con la explotación de las viviendas del edificio en régimen de arrendamiento.

Los adquirentes se subrogarán en la posición del transmitente para la consolidación del tipo reducido y para las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

3. En caso de producirse cualesquiera de las circunstancias previstas en el apartado 1, deberá abonarse mediante autoliquidación complementaria la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los intereses de demora.

Artículo 38. *Tipo de gravamen aplicable a las escrituras y actas notariales que contengan actos o contratos por los que se transmitan viviendas destinadas a arrendamiento para vivienda habitual.*

1. Se aplicará el tipo del 0,3 por ciento en las escrituras y actas notariales en las que se documente la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de aplicación las Normas de adaptación del Plan general de contabilidad al sector inmobiliario, siempre que el destino del inmueble sea el arrendamiento y que, dentro de los diez años siguientes a la adquisición, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que la vivienda no estuviera arrendada durante un periodo continuado de dos años.

b) Que se realizara la transmisión de la vivienda.

c) Que el contrato de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses.

d) Que el contrato de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc.

e) Que el contrato de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los empresarios, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si el arrendador fuera una persona jurídica.

2. No se entenderá producida la circunstancia señalada en la letra b) anterior cuando se transmita la vivienda a adquirentes que continúen con su explotación en régimen de arrendamiento para vivienda habitual. Los adquirentes se subrogarán en la posición del transmitente para la consolidación del tipo reducido y para las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

3. En caso de producirse cualquiera de las circunstancias previstas en el apartado 1, deberá abonarse mediante autoliquidación complementaria la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los intereses de demora.

[. . .]

CAPÍTULO V

Tributos sobre el Juego

Sección 1.ª Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar

[. . .]

Sección 2.ª Tasa sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias

[. . .]

CAPÍTULO VI

Impuesto sobre Hidrocarburos

[. . .]

CAPÍTULO VII

Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte

[. . .]

TÍTULO II

Obligaciones formales

Artículo 51. *Presentación telemática de declaraciones.*

1. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los obligados tributarios, el Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias facilitará la presentación telemática de las escrituras públicas así como de declaraciones, autoliquidaciones, comunicaciones, solicitudes y cualquier otro documento con trascendencia tributaria que resulten susceptibles de tal forma de presentación, desarrollando los instrumentos tecnológicos necesarios en el ámbito de su competencia.

2. La Consejería competente en materia de hacienda podrá determinar los supuestos y condiciones en los que los obligados tributarios deberán presentar por medios telemáticos sus declaraciones, autoliquidaciones, comunicaciones, solicitudes y cualquier otro documento con trascendencia tributaria.

Artículo 52. *Obligaciones formales de los notarios y de los registradores de la propiedad y mercantiles.*

1. El cumplimiento de las obligaciones de los notarios de proporcionar información prevista en el artículo 32.3 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se realizará en la forma que se determine por el Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias. La remisión de esa información podrá presentarse en soporte directamente legible por el ordenador o mediante transmisión por vía telemática en las condiciones y diseño que se aprueben a tal efecto.

2. Los notarios con destino en el Principado de Asturias, con el fin de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los obligados tributarios y el acceso telemático de documentos a los registros públicos, remitirán al Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias, por vía telemática, en colaboración con el Consejo General del Notariado, una declaración informativa notarial de los elementos básicos de las escrituras por ellos autorizadas, así como la copia electrónica de las mismas de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial, relativa a los hechos imponibles que el organismo competente determine.

3. Las solicitudes de copias de escrituras o documentos notariales con trascendencia tributaria efectuadas al amparo de lo previsto en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, podrán ser llevadas a cabo por medios telemáticos. En estos supuestos, la respuesta del obligado deberá efectuarse por la misma vía.

4. Los registradores de la propiedad y mercantiles con destino en el Principado de Asturias remitirán al Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias, una declaración comprensiva de los documentos relativos a hechos imponibles que se presenten a inscripción en sus registros, cuando el pago de los tributos o la presentación de la declaración tributaria se haya realizado en otra Comunidad Autónoma. Dicha remisión se efectuará por vía telemática cuando así se determine.

5. La Consejería competente en materia de hacienda determinará el procedimiento, forma, estructura y plazos que deben observarse para el cumplimiento de las obligaciones formales establecidas en los apartados anteriores.

[. . .]

Disposición final. *Habilitación al Consejo de Gobierno.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para aprobar por decreto las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de esta norma.

§ 15

Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 89, de 19 de abril de 1995
«BOE» núm. 149, de 23 de junio de 1995
Última modificación: 30 de diciembre de 2020
Referencia: BOE-A-1995-15188

EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía para Asturias, vengo en promulgar la siguiente

LEY DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

PREÁMBULO

Los artículos 9.2, 47 y 49 de la Constitución Española encomiendan a los poderes públicos, en particular, el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; y, en este sentido, aquellos deberán acometer las políticas de prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que dicha norma reconoce a todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma, a aquellos ciudadanos con o sin minusvalías que se encuentren en situación de limitación con el medio.

La mejora de la calidad de vida de toda la población, y específicamente de las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación, constituye uno de los objetivos fundamentales de actuación pública desarrollado en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos, según la cual las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, aprobarán las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deben ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a que serán aplicables y el procedimiento de autorización, control y sanción, con el fin de que resulten accesibles. Asimismo adoptarán las medidas precisas para adecuar progresivamente los transportes públicos colectivos y facilitar el estacionamiento de vehículos que transporten a personas con problemas graves de movilidad.

El Principado de Asturias, en uso de las facultades establecidas en el artículo 148 del Texto Constitucional, asume, en virtud del artículo 10 del Estatuto de Autonomía, la competencia exclusiva en asistencia y bienestar social; así como en la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; obras públicas de interés del Principado de Asturias dentro de su propio territorio que no sean de interés general del Estado ni afecten a otra Comunidad

Autónoma; los ferrocarriles, carreteras y caminos cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio del Principado y, en los mismos términos, el transporte desarrollado por estos medios o por cable; los puertos, helipuertos y aeropuertos deportivos y, en general, los que no desarrollen actividades comerciales y el patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico de interés para el Principado de Asturias.

En este sentido, el Principado de Asturias ha plasmado en la Ley 5/1987, de 11 de abril, de servicios sociales, la especial protección a estos colectivos, incluyendo entre sus áreas de actuación la prevención sobre las causas que originan situaciones de necesidad social, promoviendo el bienestar de la persona en toda su amplitud tanto en la dimensión individual como en la colectiva.

Todo ello se enmarca en el conjunto de objetivos propuestos en el Programa de Acción Mundial para las Personas con Minusvalías de Naciones Unidas, así como en diversas Resoluciones del Parlamento Europeo.

La trascendencia de los objetivos expuestos, y sus efectos sobre derechos constitucionales, justifican la presente Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

TÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación de la Ley

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto el establecimiento de normas y criterios básicos para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras y obstáculos, en el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos, en el mobiliario urbano, en la construcción y reestructuración de edificios y en los medios de transporte y de comunicación sensorial, tanto de titularidad pública como privada.

La supresión de barreras y obstáculos comprenderá las actuaciones dirigidas a evitar su aparición, así como la supresión progresiva de los existentes.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente Ley será de aplicación, en el ámbito territorial del Principado de Asturias, a los instrumentos de ordenación urbanística; a la construcción de nueva planta de edificios públicos y privados; al transporte y a la comunicación sensorial.

De igual manera será de aplicación a los edificios y elementos de urbanización existentes que se reformen de manera sustancial, a juicio de los organismos y corporaciones públicas que intervengan preceptivamente en la supervisión del proyecto de reforma, así como en la concesión de la correspondiente licencia o autorización.

TÍTULO II

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Disposiciones sobre barreras urbanísticas

Sección 1.ª Diseño de los elementos de la urbanización

Artículo 3. *Barreras urbanísticas.*

1. A los efectos de esta Ley se consideran barreras urbanísticas las existentes en las vías públicas así como en los espacios libres de uso público.

2. Las barreras urbanísticas pueden originarse en:

a) Los elementos de la urbanización. Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiendo por tales obras las referentes a

pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las indicaciones del planeamiento urbanístico; y

b) El mobiliario urbano. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos, objetos y construcciones ubicados en las vías y espacios libres, superpuestos o adosados a los elementos de la urbanización o de la edificación, de uso o concurrencia públicos, destinados a la utilización, disfrute y ornato de los mismos, o a prestar, en su caso, un determinado servicio al ciudadano, tales como barandillas, pasamanos y otros elementos de apoyo y protección, semáforos, postes de señalización, mástiles y señales verticales, bancos, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, kioscos, y cualesquiera otros de naturaleza análoga.

Artículo 4. *Accesibilidad en los espacios de uso público.*

1. La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles y transitables para todas las personas.

2. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con un orden de prioridades que tendrá en cuenta la mayor eficacia y concurrencia de personas, a las reglas y condiciones previstas en esta Ley y en su desarrollo reglamentario.

Artículo 5. *Itinerarios peatonales.*

1. A los efectos de esta Ley se consideran itinerarios peatonales aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o al tránsito mixto de peatones y vehículos.

El trazado y diseño de los itinerarios peatonales se realizará de forma que resulten accesibles y transitables por cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta, para ello, entre otros parámetros, el pavimento, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán las siguientes:

a) El ancho libre mínimo será de 1,20 metros.

b) Las pendientes longitudinales serán como máximo de un 8 por 100 y las transversales no mayores a un 2 por 100.

c) El bordillo de separación de las áreas destinadas al tráfico peatonal y al de vehículos tendrá una altura máxima de 0,15 metros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento en los pasos de peatones.

d) Los desniveles constituidos por un único peldaño deberán ser sustituidos por una rampa que cumpla los requisitos señalados en el artículo 10.

e) Los hitos o mojones que se coloquen en los itinerarios peatonales para impedir el paso de vehículos tendrá una luz libre mínima de 1,00 metros para permitir, de este modo, el paso de una silla de ruedas, quedando prohibido el uso de cadenas entre mojones.

3. Los planes y normas de ordenación urbana y, en su caso, las ordenanzas de edificación y uso de suelo, contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) Identificación de itinerarios viarios peatonales en los que hayan sido suprimidas las barreras arquitectónicas y urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal.

b) Determinación de aquellos elementos que hayan de ser objeto, con carácter preferente, de posterior desarrollo, de acuerdo con las determinaciones que se fijen.

c) Señalamiento de las actuaciones a llevar a cabo en el suelo consolidado por la edificación o urbanización, al objeto de crear itinerarios alternativos a los ya existentes.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autónomico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

Artículo 6. *Pavimentos.*

El pavimento de los itinerarios especificados en el artículo anterior será compacto, duro, regular, antideslizante y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas, que serán los mínimos que resulten necesarios, variando la textura y color del mismo, con franjas de 1 metro de ancho, en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido. Las rejas y registros situados en dichos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas. Los árboles que se sitúen en los itinerarios tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

Artículo 7. *Vados.*

1. A los efectos de esta Ley se consideran vados las superficies inclinadas destinadas a facilitar la comunicación entre dos planos horizontales de distinto nivel.

El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

Los vados tendrán en todo caso una señalización específica que prohíba el aparcamiento de vehículos automóviles ante ellos.

2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño serán:

a) Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesan no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100 o transversales superiores al 2 por 100.

b) Los destinados a la eliminación de barreras, además de cumplir con el apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo del 8 por 100 y del 2 por 100, respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento cumplirá las especificaciones reseñadas respecto al mismo en el artículo 6 de esta Ley.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autónomico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

Artículo 8. *Pasos de peatones.*

1. A los efectos de esta Ley se consideran pasos de peatones sobre viales tanto los regulados por semáforos como los pasos de cebra.

En los pasos de peatones se tendrán en cuenta, entre otros, los parámetros que se refieran al desnivel, longitud del recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.

2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

a) Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el artículo 7.

b) Los vados se situarán siempre enfrentados; en el caso de que no sea posible, se instalará una franja de guía táctil de 5 centímetros de ancho por 6 milímetros de altura, de un vado al otro, por la mediana del paso de peatones.

c) Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas, en un ancho igual al del paso de peatones.

d) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas que permitan la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro.

e) Los pasos de peatones elevados y subterráneos se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas o tapices rodantes.

Artículo 9. *Escaleras.*

1. El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: Directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos. Asimismo, cumplirá con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección contra incendios, debiendo señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y el final de las escaleras,

2. Las especificaciones concretas de diseño y trazado serán:

a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.

b) Ser realizarán de forma que tengan una dimensión de huella no inferior a 30 centímetros y de tabica no superior a 17 centímetros.

c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

d) Su anchura libre será como mínimo de 1,20 metros.

e) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 70 y 90 centímetros, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permita un fácil y seguro asimiento también a personas con dificultades de manipulación. El pasamanos se prolongará 0,45 metros a partir del último escalón, bien adosado a la pared si existiera o, en caso contrario, mediante solución en ángulo recto o similar, de forma tal que facilite la aproximación al mismo y no se convierta en un obstáculo para posibles itinerarios transversales, debiendo ser rematados hacia dentro y hacia abajo para eliminar riesgos.

f) La huella se construirá en material antideslizante, sin resaltes significativos en la arista de intersección, ni discontinuidad sobre la tabica.

g) Las escaleras de largo recorrido deberán partirse, introduciendo descansillos intermedios con un fondo mínimo de 1,20 metros.

h) Los rellanos que den acceso a puertas deberán permitir el giro completo de una silla de ruedas por lo que sus dimensiones mínimas serán de 1,50 por 1,50 metros.

i) Deberá señalarse con pavimento, de textura y color diferentes, el inicio y final de la escalera.

j) En escalinatas de más de 5 metros de anchura se dotará de pasamanos central de acuerdo con las prescripciones anteriormente indicadas.

> Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autónomico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

Artículo 10. *Rampas.*

1. El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos, escaleras o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán:

a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curvas.

b) Su pendiente longitudinal máxima será del 12 por 100 en recorridos iguales o inferiores a 3 metros y del 8 por 100 en recorridos superiores hasta un límite de 10 metros. Las rampas de largo recorrido deberán partirse introduciendo descansillos intermedios o distintos tramos en zig zag hasta alcanzar la longitud total; la pendiente máxima transversal será del 2 por 100.

c) Deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en el apartado 2.e) del artículo 9; además de contar con bordillos resaltados a todo lo largo de sus laterales, estén o no exentos de paramentos verticales, que sirvan de guía y eviten el deslizamiento lateral, las dimensiones mínimas del bordillo serán 10 por 10 centímetros (alto por ancho) medidas desde la rasante de la rampa y desde el límite horizontal del paso libre normalizado.

d) Su anchura libre mínima será de 1,20 metros,

e) El pavimento será compacto, regular, antideslizante, duro y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas, que serán los mínimos que resulten necesarios, variando su textura y color en el inicio, descansos o cambios de dirección, y final de las mismas.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autónomico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

Artículo 11. *Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.*

1. Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general se ajustarán a los criterios señalados en artículos precedentes para itinerarios peatonales.

2. Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán al menos de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en el artículo 21 de la presente Ley.

Artículo 12. *Aparcamientos.*

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente, y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles, así como contarán con ascensor adaptado o practicable, según los casos, todos los aparcamientos subterráneos.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 40 o fracción en aparcamientos de hasta 280 vehículos, reservándose una nueva plaza por cada 100 o fracción en que se rebase esta previsión.

2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán las siguientes:

a) Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a vehículos de personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

b) Las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en batería serán 6 metros por 3,60 metros. Las plazas organizadas en paralelo serán de las mismas dimensiones que las anteriores y su disposición evitará riesgos innecesarios para sus usuarios.

Asimismo, podrán establecerse plazas en paralelo a ambos lados de la calzada siempre que dichas plazas cuenten con una dimensión de 6,40 metros por 3,60 metros y no invadan la alineación exterior de la línea de aparcamientos donde se sitúen.

c) Las plazas dispondrán de vados de acceso a las mismas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la presente Ley.

3. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas adecuadas para facilitar el estacionamiento de vehículos y automóviles pertenecientes a personas en situación de movilidad reducida cerca de su centro de trabajo o estudio y domicilio particular, y con carácter general las plazas que se consideren necesarias, en las cercanías de centros docentes, asistenciales, recreativos, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, comerciales, sanitarios, hoteleros y de ocio y esparcimiento.

A tal fin los Ayuntamientos deberán aprobar normativas que faciliten esas actuaciones, así como especificaciones concretas relativas a:

a) Permitir a dichas personas aparcar sus vehículos más tiempo que el autorizado en los lugares de tiempo limitado.

b) Permitir a los vehículos ocupados por dichas personas parar en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no se entorpezca la circulación de vehículos o peatones.

c) Proveer a las personas que puedan beneficiarse de las facilidades expuestas en los apartados anteriores de una tarjeta, cuyas características se determinarán reglamentariamente y que sea utilizable en cualquier Concejo de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autónomico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

Sección 2.ª Diseño y ubicación del mobiliario urbano

Artículo 13. *Señales verticales.*

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con comodidad.

2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

a) Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 120 centímetros.

Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

b) Las plazas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros; en el caso de no ser posible, su borde inferior se prolongará hasta el suelo para que pueda ser detectado.

c) No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

d) Todos aquellos mecanismos que se instalen en las señales verticales con el fin de facilitar su uso por personas con movilidad reducida deberán instalarse a una altura máxima de 0,90 metros.

e) Los semáforos peatonales instalados en vías públicas deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo, que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

Artículo 14. *Elementos urbanos varios.*

1. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, fuentes, papeleras, soportes publicitarios, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal.

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará posibilitando que sean detectados y evitando que se constituyan en obstáculos.

2. Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplirse serán:

a) No estará permitida la construcción de los salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros o que no sean prolongados hasta el suelo.

b) Las cabinas telefónicas, de información, cajeros automáticos y otros análogos deberán diseñarse de forma tal que los elementos a utilizar estén a una altura entre 90 centímetros y 1,20 metros.

Asimismo cumplirán las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas en la presente Ley y cuidarán que su piso esté a nivel del suelo colindante con una tolerancia máxima de 2 centímetros.

c) Las bocas de contenedores, buzones, papeleras y otros elementos de uso público análogos estarán situados a una altura máxima de 90 centímetros.

d) Los caños o grifos de las fuentes para suministro de agua potable estarán situados a una altura de 70 centímetros sin obstáculos o bordes para acceso y serán fácilmente accionables.

e) Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1 metro de ancho todos los elementos del mobiliario urbano a que se refiere el presente artículo que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

Artículo 15. *Protección y señalización de las obras en la vía pública.*

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes.

2. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán:

a) La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas y separadas de ellas al menos 50 centímetros, En su caso se permitirá la sustitución de las vallas por cintas de plástico o entramados de cintas que garanticen adecuadamente la seguridad de los viandantes.

b) Las protecciones estarán dotadas de luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

c) Cuando las obras afecten a las condiciones de accesibilidad de un itinerario peatonal, deberán adoptarse las medidas necesarias con el fin de que, en tanto no se acaben, éste pueda ser utilizado por personas con movilidad reducida.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autónomico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

CAPÍTULO II

Disposiciones sobre barreras en edificios

Sección 1.ª Accesibilidad en los edificios de uso público

[. . .]

Sección 2.ª Accesibilidad en los edificios de uso privado

Artículo 24. *Accesibilidad en los edificios de uso privado.*

1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las dependencias o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio, así como con las edificaciones o servicios anexos o próximos de uso comunitario.

b) La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.2.d) de esta Ley.

2. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a la planta baja y piso, agrupen, al menos, nueve viviendas en cada núcleo de comunicación vertical, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los accesos y elementos comunes de estos edificios deberá reunir los requisitos de accesibilidad.

3. La reforma de edificios se regirá por lo dispuesto en el artículo 2 de esta Ley.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autónomico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

Sección 3.ª Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente

Artículo 25. *Viviendas para personas con movilidad reducida permanente.*

1. Con el fin de garantizar el acceso a la vivienda de las personas con movilidad reducida permanente, en los programas de promoción de viviendas del Principado de Asturias u otras Administraciones públicas se señalará, a principios de cada año, el número de viviendas que, en cada Concejo donde se realicen los citados programas de protección, deban reservarse para las personas con dicha discapacidad.

A tal fin, tanto los Ayuntamientos como la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales dispondrán de un registro de demandas de vivienda para personas con movilidad reducida permanente. Tal registro se cerrará a finales de cada año y deberá ponerse a disposición de otras Administraciones, cuando así lo soliciten para elaborar sus planes de vivienda.

2. En las promociones de viviendas de protección oficial, los promotores deberán reservar, en los proyectos que presenten para su aprobación, la proporción mínima de viviendas que se establezca reglamentariamente con destino a personas con movilidad reducida.

Lo establecido en el punto anterior no será de aplicación en los supuestos de promoción para uso propio, cuando la persona física, comuneros o cooperativistas no sean personas con movilidad reducida.

3. La Dirección Regional de Vivienda y Arquitectura del Principado de Asturias podrá eximir de la necesidad de construir las viviendas para personas con movilidad reducida cuando los promotores, una vez obtenida la calificación provisional y no antes de la cubierta de aguas, acrediten fehacientemente la falta de demanda.

A efectos de acreditar la falta de demanda se deberá acompañar, a la petición de exención, documentación que acredite haber realizado una adecuada campaña de difusión consistente en anuncios en, al menos, dos periódicos escritos de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias durante tres días distintos, y la comunicación a la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales del Principado de Asturias para que por su parte dé publicidad a la oferta por un plazo no inferior a treinta días.

Artículo 26. *Características técnicas del interior de las viviendas de protección oficial reservadas a personas con movilidad reducida permanente.*

Para facilitar la movilidad de los minusválidos en el interior de la vivienda se cumplirán las siguientes exigencias:

a) Las puertas podrán abrirse y maniobrarse con una sola mano. La anchura libre mínima de cualquier hueco de paso será de 80 centímetros.

En los cuartos de aseo las puertas abrirán hacia afuera o serán correderas.

b) Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,10 metros. En los recorridos interiores de la vivienda, para asegurar la maniobrabilidad de una silla de ruedas y poder realizar giros parciales, se deberá considerar que el diámetro mínimo necesario para su giro completo es de 1,50 metros.

c) Todas las áreas de estas viviendas dispondrán de un espacio libre de obstáculos que permita inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro.

El equipamiento de ambos locales estará previsto para poderse adaptar a las necesidades del usuario minusválido respecto a la altura de uso de los aparatos y la instalación de barras asideros y otros elementos de ayuda para su movilidad.

CAPÍTULO III

Disposiciones sobre barreras en los transportes públicos

Sección 1.ª Accesibilidad en los transportes públicos

[. . .]

CAPÍTULO IV

Disposiciones sobre barreras en la comunicación sensorial

[. . .]

CAPÍTULO V

Disposiciones sobre ayudas técnicas

Artículo 33. *Ayudas técnicas.*

El Principado de Asturias fomentará el uso de las ayudas técnicas y potenciará su investigación, por ser elementos que aportan soluciones a situaciones no resueltas mediante otras fórmulas, tales como el acceso a edificios de valor histórico-artístico o en reformas muy costosas no previstas en esta Ley o en sus normas de desarrollo.

TÍTULO III

Medidas de fomento

Artículo 34. *Fondo para la supresión de barreras.*

1. El Principado de Asturias destinará partidas presupuestarias finalistas en cada ejercicio para financiar la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación sensorial, así como para la dotación de ayudas técnicas.

2. Anualmente se destinará un porcentaje de esta partida presupuestaria para subvencionar los programas específicos de los entes locales para la supresión de barreras en el espacio urbano, los edificios de uso público y el transporte de su término municipal.

Estos programas específicos de actuación contendrán, como mínimo, un inventario de los espacios, edificios, locales y medios de transporte que deban ser objeto de adaptación, el orden de prioridades en que se ejecutarán y los plazos de ejecución del proyecto.

Para acceder a la citada financiación los entes locales deberán asignar una partida presupuestaria similar o igual en porcentaje a la del Principado de Asturias para la eliminación de barreras.

3. La Comunidad Autónoma destinará una parte de esta partida presupuestaria al concierto o subvención de entidades privadas y a particulares para la supresión de barreras y adquisición de ayudas técnicas, siempre que no sea para establecimientos con ánimo de lucro.

El régimen jurídico de dichos conciertos, subvenciones y ayudas, se establecerá reglamentariamente.

TÍTULO IV

Medidas de control

Artículo 35. *Licencias y autorizaciones municipales.*

El cumplimiento de los preceptos de la presente Ley será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

Artículo 36. *Contratos administrativos.*

Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 37. *Control de las condiciones de accesibilidad.*

Si las obras realizadas no se ajustasen al proyecto autorizado y se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se instruirá el procedimiento sancionador establecido por la presente Ley.

TÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 38. *Infracciones.*

1. Las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre supresión de barreras constituyen infracción y serán tipificadas y sancionadas con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

2. Las infracciones a que se refiere el párrafo anterior tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.

3. Tienen carácter de muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio infringiendo lo establecido en la presente Ley, y en especial, las siguientes, siempre que determinen dicho resultado:

a) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras urbanísticas, en las obras de urbanización y su mobiliario de nueva construcción, ampliación y reforma de espacios destinados al uso público.

b) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas en la edificación, construcción, ampliación o reforma de edificios de propiedad pública o privada destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público.

c) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras en los edificios de nueva construcción o rehabilitados totalmente que deban ser destinados a vivienda.

d) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras en los medios de transporte público de viajeros.

e) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los sistemas de comunicación y señalización.

f) El incumplimiento de la reserva de viviendas establecida en el artículo 25 de la presente Ley.

g) El incumplimiento de las normas sobre acceso de las personas con disminución sensorial, en relación a los lugares, alojamientos, establecimientos, locales y transportes públicos.

4. Tienen carácter de grave las infracciones normativas que, no impidiendo el libre acceso a cualquier medio o espacio, lo obstaculicen o entorpezcan gravemente infringiendo lo establecido en la presente Ley, y, en especial, las siguientes, siempre que determinen dicho resultado:

a) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras urbanísticas, en las obras de urbanización y su mobiliario de nueva construcción y reforma de espacios destinados a uso público.
b) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas en la edificación, construcción, o reforma de edificios de propiedad pública o privada destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público.
c) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras en los edificios de nueva construcción o reformados sustancialmente que deban ser destinados a vivienda,
d) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras en los medios de transporte público de viajeros.
e) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los sistemas de comunicación y señalización.
f) El incumplimiento de las normas sobre acceso a las personas con discapacidad sensorial, en relación a los lugares, alojamientos, establecimientos, locales y transportes públicos.

5. Son infracciones leves el mantenimiento de los elementos de accesibilidad y el resto de infracciones no calificadas como graves o muy graves.

Artículo 39. *Sanciones.*

1. Las sanciones que podrán imponerse en función de la calificación de la infracción serán las siguientes:

a) Por faltas muy graves, multa de 5.000.001 a 10.000.000 de pesetas.
b) Por faltas graves, multa de 500.001 a 5.000.000 de pesetas.
c) Por faltas leves, multa de 25.000 a 500.000 pesetas.

Dichas cuantías podrán ser objeto de actualización mediante Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias.
2. Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta la gravedad de la infracción, el coste económico derivado de las actuaciones necesarias para corregir los defectos de accesibilidad, el perjuicio directa o indirectamente causado, la reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los infractores.
3. En las obras y demás actuaciones que se ejecutasen sin licencia de obras, o con inobservancia de lo previsto en la presente Ley, serán sancionados con multa, en las cuantías determinadas en la misma, el promotor, el autor del proyecto, el empresario constructor de las obras y los técnicos directores de las mismas.

Artículo 40. *Procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones de las normas reguladoras de la supresión de barreras serán sancionadas de acuerdo con la normativa vigente sobre el procedimiento sancionador.
2. Las personas protegidas por la presente Ley, o las asociaciones y federaciones en las que se integren, tendrán siempre la consideración de interesadas en estos procedimientos en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
3. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o resolución desestimativa, expresa o tácita, de la denuncia o puesta en conocimiento de la Administración de posibles infracciones sobre barreras, las personas, asociaciones y federaciones antes referidas quedarán legitimadas para interponer los recursos, o en su caso, las acciones judiciales que consideren procedentes.

Artículo 41. *Órganos competentes.*

Las autoridades competentes para imponer sanciones son las siguientes:

a) Los Directores Regionales de las Consejerías competentes por razón de la materia, para las infracciones leves.
b) Los Consejeros competentes por razón de la materia, para las infracciones graves.
c) El Consejo de Gobierno, para las infracciones muy graves.

Artículo 42. *Prescripción.*

Las infracciones muy graves prescribirán a los cuatro años.
Las infracciones graves prescribirán a los dos años.
Las infracciones leves prescribirán al año.
El plazo de prescripción empezará a computarse desde el día en que la infracción se hubiese cometido.

TÍTULO VI

Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras

[. . .]

Disposición adicional primera.

Las correspondientes Administraciones públicas, en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, elaborarán los planes de adaptación y supresión de barreras. Estos planes serán revisados cada cinco años y su planificación formulará previsiones a un plazo máximo de quince años para la total virtualidad de los objetivos de la presente Ley.

[. . .]

Disposición adicional cuarta.

Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación en los edificios o inmuebles declarados bienes de interés cultural o edificios de valor histórico-artístico o catalogados, cuando las modificaciones necesarias se opongan a la normativa específica que les resulte aplicable.

Disposición adicional quinta.

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público, y no serán aprobados si no observan las determinaciones y criterios básicos establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.
2. Las ordenanzas vigentes se adaptarán a las previsiones de esta Ley y demás disposiciones que la desarrollen.

Disposición transitoria primera.

Lo dispuesto en la presente Ley no será de aplicación a los siguientes supuestos:

1. Los proyectos de edificación y urbanización que hayan sido presentados para su visado ante los Colegios Profesionales competentes en la materia respectiva antes de su entrada en vigor.
2. Los proyectos de edificación y urbanización complementaria que tengan solicitada licencia de obra en la fecha de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda.

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento que los desarrollen, que dispongan de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la presente Ley, se adaptarán a las determinaciones y criterios básicos en ellas establecidos en la primera revisión de los mismos, no superando, en todo caso, el plazo de cinco años.

Disposición final primera.

1. Se faculta al Consejo de Gobierno a que, por Decreto, pueda modificar cualquiera de las especificaciones técnicas contenidas en la presente Ley, cuando razones objetivas y la propia realidad y finalidad social así lo aconsejen.

2. El alcance de la facultad a que se refiere el apartado anterior se extiende a las prescripciones técnicas contenidas en el Título II de la presente Ley.

Disposición final segunda.

Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones que resulten precisas para el desarrollo y ejecución de lo previsto en esta Ley.

§ 16

Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 134, de 11 de junio de 2003
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2003-90252

Los artículos 9.2, 47 y 49 de la Constitución encomiendan a los poderes públicos el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos y les impone la obligación de acometer las políticas de prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad, prestándoles la atención especializada que requieran y amparando especialmente el disfrute de los derechos que dicha norma fundamental reconoce a todos los ciudadanos.

La Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, vino a dar cumplimiento a dicha obligación al establecer las normas y criterios básicos para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras en los ámbitos urbanístico, arquitectónico, de los transportes y en la comunicación, con el objetivo fundamental de favorecer la integración de las personas con discapacidad; si bien, la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras es una actuación que favorece a todos los ciudadanos.

La citada Ley, en su disposición final segunda, autoriza al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones que resulten precisas para el desarrollo y ejecución de la misma y le faculta para que, por Decreto, pueda modificar cualquiera de sus especificaciones técnicas contenidas en su título II cuando razones objetivas y la propia realidad y finalidad social de la norma así lo aconsejen.

El presente Decreto, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, cumple esa doble finalidad, desarrollando la norma legal en los citados ámbitos y estableciendo nuevas especificaciones técnicas que permitirán en mayor medida potenciar la accesibilidad y la supresión de las barreras, modificaciones introducidas al amparo de la nueva realidad social, de los avances técnicos acaecidos y de la experiencia adquirida desde la fecha de su entrada en vigor.

Este Reglamento contribuirá sin ningún género de duda a la mejora de la calidad de vida de toda la población, ya que la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras en los ámbitos urbanístico y arquitectónico a todos beneficia, y más específicamente de las personas con movilidad reducida o con cualquier otra discapacidad, ya que, junto con la Ley que desarrolla, constituye un instrumento fundamental para potenciar la igualdad y la

integración de las personas, obligación impuesta a las instituciones de nuestra Comunidad Autónoma en el artículo 9 del Estatuto de Autonomía de Asturias.

El presente Reglamento ha sido sometido a informe del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.2 c) de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

En su virtud, a propuesta de los Consejeros de Asuntos Sociales, e Infraestructuras y Política Territorial, de acuerdo con el Consejo de Estado y previo acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de mayo de 2003,

DISPONGO

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición adicional.

Al amparo de lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, el presente Decreto modifica las especificaciones técnicas contenidas en los preceptos de la citada Ley que se relacionan a continuación: artículos 5.2 a), b), d) y e); 7.2 a); 9.2 b), d), e) y g); 10.2 d); 12.2 b); 15.2 a); 19.2 b), c) y d); 20.2 d); 21.2 c), d) e), f) y g); 22.2 c) y 24.1 b).

Disposición transitoria primera.

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento que los desarrollen, que dispongan de aprobación definitiva a la entrada en vigor del presente Decreto, se adaptarán a las determinaciones y criterios básicos en ellos establecidos en la primera revisión de los mismos, no superando, en todo caso, el plazo de cinco años.

Disposición transitoria segunda.

Lo dispuesto en el presente Decreto no será de aplicación a los siguientes supuestos:

a) Los proyectos de edificación y urbanización que hayan sido presentados para su visado ante los colegios profesionales competentes en la materia respectiva antes de su entrada en vigor.

b) Los proyectos de edificación y urbanización complementaria que tengan solicitada licencia de obra en la fecha de su entrada en vigor.

Disposición final primera.

Se autoriza a los titulares de las Consejerías competentes en materia de servicios sociales y de urbanismo y vivienda para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, que se aprueba por este Decreto, sean necesarias.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

REGLAMENTO DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 5/1995, DE 6 DE ABRIL, DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS, EN LOS ÁMBITOS URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El presente Reglamento será de aplicación, en el ámbito territorial del Principado de Asturias, a los instrumentos de ordenación urbanística y a la construcción de nueva planta de edificios públicos y privados.

De igual manera, será de aplicación a los edificios y elementos de urbanización existentes que se reformen de manera sustancial, a juicio de los organismos y corporaciones públicas que intervengan preceptivamente en la supervisión del proyecto de reforma, así como en la concesión de la correspondiente licencia o autorización (artículo 2 de la Ley del Principado de Asturias, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras).

2. A efectos de lo dispuesto en el presente Reglamento, se entenderá que la reforma de los edificios o de los elementos de urbanización existentes tiene carácter sustancial cuando las obras de ampliación, modificación o rehabilitación de los mismos tengan carácter de intervención total, o en el supuesto de intervención parcial cuando se produzca una variación de volumetría, o del conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto la reorganización interna del edificio.

Artículo 3. *Definiciones.*

1. A los efectos del presente Reglamento se entiende por:

a) Discapacidad: La restricción o ausencia de la capacidad para realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano.

b) Personas con movilidad reducida: Aquellas que temporal o permanentemente tienen limitada su capacidad de relacionarse de forma independiente con el medio, de utilizarlo o de desplazarse por él.

c) Accesibilidad: Aquella cualidad del medio que permite a todas las personas comprender los espacios, integrarse, participar y comunicarse con sus contenidos, posibilitando el acceso, utilización y disfrute de manera autónoma, normalizada, segura y eficiente.

d) Barrera: Cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida a las personas el acceso, utilización, disfrute o interacción de manera normalizada, digna, cómoda y segura con el entorno.

e) Ayuda técnica: Consiste en cualquier producto, instrumento, equipo o sistema técnico fabricado especialmente o disponible en el mercado para uso de personas con discapacidad con la finalidad de prevenir, compensar, mitigar o neutralizar las limitaciones derivadas de su discapacidad.

2. Los espacios de uso público y los edificios tendrán la consideración de:

a) Accesibles: Siempre que se ajusten a los requisitos funcionales y de dimensión que garanticen su utilización independiente y normalizada para personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

b) Practicables: Siempre que, sin ajustarse a todos los requisitos anteriormente citados, permitan su utilización de forma autónoma a las personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

c) Adaptables: Siempre que puedan ser modificados sin grandes obras de reconstrucción que no afecten a su configuración esencial, a fin de permitir su utilización por personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

TÍTULO II

Disposiciones sobre barreras urbanísticas

CAPÍTULO I

Accesibilidad en los espacios de uso público

Artículo 4. *Barreras urbanísticas.*

1. Se consideran barreras urbanísticas las existentes en las vías públicas, así como en los espacios libres de uso público (artículo 3 de la Ley).

2. Las barreras urbanísticas pueden originarse en:

a) Los elementos de la urbanización, entendiendo por tales las obras de pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las indicaciones del planeamiento urbanístico [artículo 4.2 a) de la Ley].

b) El mobiliario urbano, entendiendo por tal el conjunto de elementos, objetos y construcciones ubicados en las vías y espacios libres, superpuestos o adosados a los elementos de la urbanización o de la edificación, de uso o concurrencia públicos, destinados a la utilización, disfrute y ornato de los mismos o a prestar, en su caso, un determinado servicio al ciudadano, tales como barandillas, pasamanos y otros elementos de apoyo y protección, semáforos, postes de señalización, mástiles y señales verticales, bancos, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, kioscos y cualesquiera otros de naturaleza análoga [artículo 4.2 b) de la Ley].

Artículo 5. *Espacios de uso público.*

1. La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público se efectuarán de forma que resulten accesibles y transitables para todas las personas.

2. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, serán adaptados gradualmente de acuerdo con un orden de prioridades que tendrá en cuenta la mayor eficacia y concurrencia de personas a las reglas y condiciones previstas en la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras y en el presente Reglamento.

3. Cuando se trate de Conjuntos Históricos etnográficos, industriales o jardines históricos, cuevas, zonas arqueológicas y espacios públicos catalogados; la aplicación de lo dispuesto en el presente Reglamento quedará supeditado a no contrariar el cumplimiento de la normativa específica reguladora de estos Bienes Culturales y espacios naturales protegidos.

Artículo 6. *Clasificación de los espacios de uso público.*

A los efectos del presente Reglamento, los espacios de uso público se clasifican en dos categorías:

a) Espacios de uso público de nueva creación, que incluyen las vías públicas, parques y otros espacios de uso público, cuando la planificación urbanística haya sido aprobada con posterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento.

b) Espacios de uso público existentes, que incluyen las vías públicas, parques y otros espacios, cuando la planificación urbanística se hubiera aprobado, esté en fase de ejecución o ejecutada con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento.

Artículo 7. *Accesibilidad en los espacios de uso público de nueva creación.*

1. La planificación y urbanización de los espacios de uso público de nueva creación se efectuará de forma que resulten accesibles para todas las personas y especialmente para las que se encuentren en situación de limitación o con movilidad reducida.

2. Los instrumentos de planeamiento, ordenanzas y proyectos de urbanización que los desarrollen deberán respetar para su aprobación las determinaciones en orden a la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras establecidas en la normativa vigente.

3. Si el plan urbanístico, ordenanza o proyecto de urbanización justificara la imposibilidad de conseguir la accesibilidad en todo el área de nueva urbanización por exigir soluciones inviables por motivos orográficos, técnicos o económicos debidamente justificados, dichos documentos contendrán las disposiciones necesarias para garantizar que, al menos, los equipamientos dotacionales y servicios de carácter público tanto de nueva creación como los ya existentes en el ámbito de la actuación considerada sean practicables.

Artículo 8. *Accesibilidad en los espacios de uso público existentes.*

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 4.2 de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras en la adaptación de las vías públicas, los parques y demás espacios de uso público existentes, de sus respectivas instalaciones de servicios y el mobiliario urbano, se dará atención prioritaria a la promoción de la accesibilidad de los equipos dotacionales y servicios de carácter público ya existentes en el ámbito de la actuación considerada mediante la adaptación de itinerarios peatonales accesibles alternativos.

2. Las Entidades Locales deberán elaborar planes especiales y ordenanzas de accesibilidad para adaptar los espacios de uso público existentes.

Con este objeto, deberán consignar en sus presupuestos las dotaciones necesarias para la financiación de dichas adaptaciones.

Artículo 9. *Itinerarios peatonales.*

1. Se consideran itinerarios peatonales aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o al tránsito mixto de peatones y vehículos.

El trazado y diseño de los itinerarios peatonales se realizará de forma que resulten accesibles y transitables por cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta para ello, entre otros parámetros, el pavimento, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos (artículo 5 de la Ley).

2. Los itinerarios peatonales deberán ajustarse a las siguientes especificaciones técnicas de diseño y trazado:

a) El ancho libre mínimo será de 1,50 metros, permitiéndose estrechamientos puntuales de 1,20 metros como mínimo.

b) Todo su recorrido tendrá una altura libre de obstáculos de 2,20 metros.

c) La pendiente longitudinal será inferior al 8 por ciento y las transversales no mayores del 2 por 100.

d) No podrán incluir ningún peldaño aislado.

e) El bordillo de separación de las áreas destinadas al tráfico peatonal y al de vehículos tendrá una altura máxima de 15 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones [artículo 5.1 c) de la Ley].

f) Los itinerarios peatonales que se eleven por cualquiera de sus lados más de 15 centímetros respecto del nivel del medio físico inmediato deberán estar provistos de elementos de protección adecuados contra el riesgo, de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes verticales y horizontales de, al menos, 1 kN/m, siendo su altura proporcional a la altura libre de caída y en ningún punto permitirán el paso, a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (metros)	Altura mínima de protección (metros)	Diámetro máximo de sus huecos (metros)
Menor que 1,40	0,95	0,24
Entre 1,40 y 2,90	0,95	0,16
Mayor que 2,90	0,95	0,12

g) El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 60 centímetros.

h) Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger mediante espacios horizontales no transitables como zonas verdes y siempre que estos últimos tengan un ancho menor de 2 metros, se dispondrá igualmente de un pasamanos, o equivalente, a 95 centímetros de altura.

i) Los itinerarios de tránsito mixto de peatones y vehículos deberán tener una anchura libre mínima de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntuales de 3 metros. En las zonas de giro o cambio de dirección de un vehículo de motor, éste deberá de inscribir un círculo de 6,50 metros de diámetro mínimo.

3. Los itinerarios peatonales adaptados cuando haya otros alternativos no adaptados deberán señalizarse permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles en las condiciones que se señalan en este Reglamento.

4. En los itinerarios peatonales adaptados se variará la textura y color del pavimento en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido, con franjas de 1 metro de ancho como mínimo.

5. Los planes y normas de ordenación urbana y, en su caso, las ordenanzas de edificación y uso de suelo contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) La identificación de itinerarios viarios peatonales en los que hayan sido suprimidas las barreras arquitectónicas y urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal [artículo 5.3 a) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras].

b) La determinación de aquellos elementos que hayan de ser objeto, con carácter preferente, de posterior desarrollo, de acuerdo con las determinaciones que se fijen [artículo 5.3 b) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras].

c) El señalamiento de las actuaciones a llevar a cabo en el suelo consolidado por la edificación o urbanización, al objeto de crear itinerarios alternativos a los ya existentes [artículo 5.3 c) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras].

Artículo 10. *Pavimento.*

El pavimento de los itinerarios peatonales debe reunir las condiciones y especificaciones siguientes:

a) Será compacto, duro, regular, antideslizante y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas, que serán los mínimos que resulten necesarios, variando la textura y color del mismo, con franjas de 1 metro de ancho, en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido.

b) Las rejas y registros, así como los alcorques de los árboles, estarán enrasados con el pavimento circundante.

c) Las aberturas de los huecos de las rejas y registros situados al nivel del pavimento serán tales que, como máximo, permitan la inscripción en su interior de círculos de 2 centímetros de diámetro que impidan el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.

d) En las rejas y registros de tipo lineal cuya anchura exceda de 20 centímetros, sus entramados estarán dispuestos perpendicularmente al sentido del itinerario.

Artículo 11. *Vados.*

1. Se consideran vados las superficies inclinadas destinadas a facilitar la comunicación entre dos planos horizontales de distinto nivel.

El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. Los vados tendrán en todo caso una señalización específica que prohíba el aparcamiento de vehículos automóviles ante ellos (artículo 7.1 de la Ley).

2. Los vados se clasifican en las siguientes categorías:

a) Vados peatonales o mixtos, que son los destinados al tránsito de peatones o al mixto de peatones y vehículos.

b) Vados para vehículos, que son aquellos destinados exclusivamente al tránsito de vehículos.

3. Los vados, con independencia de su categoría, deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

a) Las partes superior e inferior de las superficies inclinadas del vado deben enrasarse con el pavimento del nivel superior enlazado sin que exista en esas aristas desnivel vertical alguno.

b) El pavimento señalizador se ejecutará perpendicular al propio vado.

c) Los destinados a la eliminación de barreras se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinales serán como máximo del 8 por 100 y las transversales serán como máximo del 2 por 100. La anchura del vado será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento cumplirá las prescripciones establecidas en el artículo anterior [artículo 7.2 b) de la Ley].

4. Los vados peatonales o mixtos deberán cumplir las siguientes especificaciones:

a) En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea mayor o igual a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 8 por 100 al igual que las pendientes laterales máximas.

b) En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea menor a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 2 por 100 y las pendientes laterales máximas serán del 8 por 100.

5. Los vados para uso exclusivo de vehículos deberán cumplir las siguientes especificaciones:

a) En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea mayor o igual a 1,50 metros, la pendiente principal máxima no tendrá límite en el vado y será del 2 por 100 en la parte libre, sin límite en el vado en las pendientes laterales máximas.

b) En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea menor a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 2 por 100 y las pendientes laterales máximas serán del 8 por 100.

Artículo 12. *Pasos de peatones.*

Se consideran pasos de peatones sobre viales tanto los regulados por semáforos como los pasos de cebra.

En los pasos de peatones se tendrán en cuenta, entre otros, los parámetros que se refieran al desnivel, longitud del recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate (artículo 8.1 de la Ley).

Artículo 13. *Pasos de peatones en superficie.*

1. Los pasos de peatones en superficie deberán cumplir las especificaciones técnicas de diseño y trazado siguientes:

a) Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el artículo 11 en función de su categoría [artículo 8.2 a) de la Ley].

b) Los vados se situarán siempre enfrentados, en el caso de que no sea posible, se instalará una franja de guía táctil de 5 centímetros de ancho por 6 milímetros de altura de un vado al otro por la mediana del paso de peatones [artículo 8.2 b) de la Ley].

c) Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones [artículo 8. 2 c) de la Ley].

d) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas que permitan la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro [artículo 8.2 d) de la Ley].

e) El pavimento de las isletas destinadas a permitir paradas intermedias tendrá textura y color diferentes al de las calzadas que atraviesan.

2. En los accesos a los pasos de peatones sobre viales se colocará una franja de pavimento señalizador de 1 metro de ancho como mínimo.

Artículo 14. *Pasos de peatones elevados y subterráneos.*

Los pasos de peatones elevados y subterráneos destinados a conectar dos itinerarios peatonales se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores o elementos mecánicos adaptados, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

a) En pasos subterráneos la anchura mínima de paso en tramos horizontales será de 2,40 metros.

b) La altura mínima libre será de 2,30 metros.

c) En los pasos subterráneos las luces deberán ser permanentes y tener una luminosidad de 200 Lux.

d) En los pasos elevados la anchura mínima en tramos horizontales debe ser de 1,50 metros.

Artículo 15. *Escaleras.*

1. El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: Directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos (artículo 9.1 de la Ley).

2. Las escaleras deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas de diseño y trazado:

a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva con radio mínimo de curvatura de 50 metros.

b) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas [artículo 9.2 c) de la Ley].

c) El ancho libre coincidirá con el ancho del itinerario peatonal y será como mínimo de 1,50 metros.

d) Las dimensiones de los peldaños deberán satisfacer la siguiente condición: dos tabicas más una huella igual a 64 centímetros con un margen de variación en más o en menos de 1 centímetro.

e) Los parámetros de la escalera serán uniformes en su desarrollo. Los peldaños serán continuos en su forma, con tabica y sin bocel.

f) El número de peldaños contiguos no podrá ser superior a 14. A partir de dicho número las escaleras deben incluir descansillos intermedios de 1,50 metros de longitud.

g) La huella se construirá en material antideslizante sin resaltes significativos en la arista de intersección ni discontinuidad sobre la contrahuella o tabica [artículo 9.2 f) de la Ley].

h) Los rellanos que den acceso a puertas deberán permitir el giro completo de una silla de ruedas, por lo que sus dimensiones mínimas serán de 1,50 por 1,50 metros [artículo 9.2 h) de la Ley].

i) Los espacios bajo las escaleras deben acotarse y señalizarse de manera que se eviten posibles accidentes a personas invidentes o con deficiencias visuales.

j) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 70 y 95 centímetros, de diseño ergonómico, con un diámetro comprendido entre 30 y 50 milímetros y con una distancia mínima a paramentos de 40 milímetros, que permita un fácil y seguro asimiento a personas con dificultad para ello.

k) El pasamanos se prolongará 45 centímetros a partir del último escalón, bien adosado a la pared si existiera o, en caso contrario, mediante solución en ángulo recto o similar, de forma tal que facilite la aproximación al mismo y no se convierta en un obstáculo para posibles itinerarios transversales debiendo ser rematados hacia dentro y hacia abajo para eliminar riesgos.

l) En escalinatas de más de 5 metros de ancho se dotará de pasamanos central de acuerdo con las prescripciones anteriormente indicadas.

m) Deberá señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y final de la escalera.

3. Toda escalera incluida en un itinerario peatonal accesible debe complementarse con una rampa que reúna las especificaciones definidas en el artículo siguiente o bien con un ascensor accesible o aparato mecánico adaptado equivalente.

Artículo 16. *Rampas.*

1. El diseño y trazado de las rampas, como elementos, que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos, escaleras o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento (artículo 10.1 de la Ley).

2. Las rampas deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas de diseño y trazado:

a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curvas, con un radio mínimo de curvatura de 50 metros.

b) La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa será del 8 por 100 en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12 por 100 en tramos de longitud inferior a 3 metros. La rampas de largo recorrido deberán partirse introduciendo descansillos intermedios o distintos tramos en zigzag hasta alcanzar la longitud total; la pendiente máxima transversal será del 2 por 100.

c) Los tramos de una rampa tendrán que mantener la pendiente longitudinal a lo largo de su desarrollo.

d) La anchura de la rampa será de 1,50 metros permitiéndose en casos excepcionales anchuras mínimas de 1,20 metros con recorridos máximos de 3 metros.

e) Deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en los apartados j) y k) del artículo 15.2; además de contar con bordillos resaltados a todo lo largo de sus laterales, estén o no exentos de paramentos verticales, que sirvan de guía y eviten el deslizamiento lateral, las dimensiones mínimas del bordillo serán de 10 por 10 centímetros, alto por ancho, medidas desde la rasante de la rampa y desde el límite horizontal del paso libre normalizado.

f) Al inicio y final de cada tramo de rampa deberá existir un rellano o espacio donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros cuya superficie no debe tener pendientes superiores al 2 por 100.

g) El inicio, descansos, cambios de dirección y final de la rampa se deberán señalar mediante cambio de textura y color del pavimento con una anchura igual a la de la rampa.

Artículo 17. *Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.*

1. Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general se ajustarán a los criterios señalados en artículos precedentes para itinerarios peatonales (artículo 11.1 de la Ley).

2. Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán al menos de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en el artículo 44 del presente Reglamento (artículo 11.2 de la Ley).

Artículo 18. *Aparcamientos.*

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para

vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles y los aparcamientos subterráneos contarán con ascensor.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 40 o fracción en aparcamientos de hasta 280 vehículos, reservándose una nueva plaza por cada 100 o fracción en que se rebase esta previsión (artículo 12.1 de la Ley).

2. Las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros cumplirán los siguientes requisitos:

a) Las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en batería serán de 5 por 3,60 metros.

b) Las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en línea serán de 6 por 2,50 metros y su disposición evitará riesgos innecesarios para sus usuarios. Asimismo, podrán establecerse plazas en paralelo a ambos lados de la calzada siempre que dichas plazas cuenten con unas dimensiones de 6 por 3,60 metros y no invadan la alineación exterior de la línea de aparcamientos donde se sitúen.

c) Los aparcamientos en línea tendrán que estar vinculados a un espacio peatonal adaptado.

d) Las plazas dispondrán de vados de acceso a las mismas de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del presente Reglamento [artículo 12.2 c) de la Ley].

3. El símbolo internacional de accesibilidad se colocará tanto vertical como horizontalmente y se señalizará la prohibición de aparcar a vehículos que no transporten a personas en situación de movilidad reducida.

Asimismo, en la entrada de los aparcamientos públicos se indicará gráficamente la ubicación de las plazas reservadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

4. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas adecuadas para facilitar el estacionamiento de vehículos pertenecientes a personas en situación de movilidad reducida cerca de su centro de trabajo o estudio y domicilio particular y con carácter general las plazas que se consideren necesarias en las cercanías de centros docentes, asistenciales, recreativos, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, comerciales, sanitarios, hoteleros y de ocio y esparcimiento.

A tal fin, los Ayuntamientos deberán aprobar normativas que faciliten esas actuaciones, así como especificaciones concretas relativas a:

a) Permitir a dichas personas aparcar sus vehículos más tiempo que el autorizado en los lugares de tiempo limitado.

b) Permitir a los vehículos ocupados por dichas personas parar en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no entorpezcan la circulación de vehículos o peatones.

c) Proveer a las personas que puedan beneficiarse de las facilidades expuestas en los apartados anteriores de una tarjeta, cuyas características se determinarán reglamentariamente y que sea utilizable en cualquier concejo del Principado de Asturias (artículo 12.3 de la Ley).

CAPÍTULO II

Diseño y ubicación de elementos urbanos

Artículo 19. *Elementos urbanos.*

1. A efectos del presente Reglamento se consideran elementos urbanos:

a) Las señales de tráfico y semáforos.
b) Cabinas telefónicas.
c) Papeleras y buzones.
d) Paneles de información.
e) Fuentes.
f) Kioscos.
g) Terrazas.

h) Paradas de autobús y marquesinas.
i) Cabinas de servicios higiénicos públicos.
j) Cualquier otro elemento vertical que deba colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal.

2. Todos los elementos urbanos deberán respetar las medidas mínimas de paso, se situarán en el borde de la acera más próximo a la calzada alineados y pintados de modo que contrasten con ésta y evitarán aristas y bordes cortantes.
Todos aquellos elementos que lleven mecanismos de acción situarán éstos en un rango de altura entre 0,90 y 1,20 metros, salvo que se disponga otra medida específica.

Artículo 20. *Señales verticales.*

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con comodidad (artículo 13.1 de la Ley).
2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño, sin perjuicio de las especificidades contempladas en los artículos siguientes en función del tipo de señal vertical, serán las siguientes:

a) Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros.
b) Si la dimensión referida en la letra anterior fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
c) Las plazas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros; en el caso de no ser posible, su borde inferior se prolongará hasta el suelo para que pueda ser detectado.
d) No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

Artículo 21. *Semáforos.*

1. Los semáforos dejarán una anchura mínima entre ellos y la fachada de 1,20 metros, y cuando esto no sea posible, irán colgados. El semáforo que indica luz verde o roja para peatones tendrá una altura libre mínima desde su parte inferior al suelo de 2,20 metros. En los semáforos de llamada el pulsador estará situado a una altura entre 0,90 y 1,20 metros.
2. Cuando se instalen semáforos acústicos, funcionarán a petición del usuario mediante un mando a distancia o mecanismo situado en el soporte del semáforo y deberán emitir una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, indicando el tiempo de paso para el peatón, calculando la duración del mismo en razón a una velocidad de 50 centímetros por segundo.

Artículo 22. *Paneles de información.*

Los paneles de información tendrán una altura máxima de 1,80 metros y mínima de 75 centímetros medida desde el suelo.

Artículo 23. *Elementos urbanos varios.*

1. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, fuentes, papeleras, soportes publicitarios, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyan un obstáculo para el tránsito peatonal.
Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará posibilitando que sean detectados y evitando que se constituyan en obstáculos (artículo 14.1 de la Ley).

2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño, sin perjuicio de las especificidades contempladas en los artículos siguientes en función del tipo de elemento urbano, serán las siguientes:

a) No estará permitida la construcción de los salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros o que no sean prolongados hasta el suelo.

b) Las cabinas telefónicas, de información, cajeros automáticos y otros análogos deberán diseñarse de forma tal que los elementos a utilizar estén a una altura entre 0,90 y 1,20 metros.

Asimismo, cumplirán las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas en el presente Reglamento y cuidarán de que su piso esté a nivel del suelo colindante con una tolerancia máxima de 2 centímetros.

c) Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1 metro de ancho todos los elementos del mobiliario urbano a que se refiere el presente artículo que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

Artículo 24. *Papeleras y buzones.*

Las papeleras quedarán a una altura de entre 70 y 90 centímetros y las bocas de los buzones se situarán preferentemente a 1 metro de altura, ambos deberán llegar hasta el suelo.

Artículo 25. *Fuentes.*

Las fuentes, cuya altura estará comprendida entre 0,70 y 1,20 metros, permitirán su utilización a personas mayores, discapacitadas y niños, evitando la colocación de pedestales o cualquier otro elemento que limite su accesibilidad. Los mecanismos de apertura y cierre deberán ser de fácil accionamiento para cualquier persona.

Artículo 26. *Kioscos.*

Los kioscos deberán colocarse en zonas suficientemente anchas y despejadas que no interrumpan la circulación peatonal, cumpliendo las siguientes especificaciones técnicas:

a) La anchura libre mínima de paso será de 1,20 metros.

b) Deberá ser posible para los usuarios en sillas de ruedas el acercamiento a los expositores y el acceso a los mismos.

c) La zona de atención al público tendrá total o parcialmente una altura máxima con respecto al suelo de 80 centímetros.

d) Si disponen sólo de aproximación frontal, deberá quedar libre de obstáculos un espacio como mínimo de 70 centímetros de altura y de 80 centímetros de ancho para permitir la aproximación de una persona en silla de ruedas.

e) Cualquier elemento volado dejará una altura libre de paso de 2,20 metros.

Artículo 27. *Terrazas.*

Las terrazas al aire libre deberán acotarse y señalizarse con elementos estables de forma que sean fácilmente detectables por las personas invidentes o con deficiencias visuales.

Artículo 28. *Paradas de autobuses y marquesinas.*

Las marquesinas de las paradas de autobús deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

a) Deberán estar rodeadas en todo su perímetro de una franja de 1,20 metros libre de obstáculos que asegure el acceso a la misma a personas con movilidad reducida, invidentes o con deficiencias visuales.

b) Si los elementos de cierre son de material transparente, deberán estar provistos de una doble banda señalizadora horizontal con contraste de color y a una altura comprendida

entre 0,60 y 1,20 metros y entre 1,50 y 1,70 metros, respectivamente, que facilite su identificación por las personas con deficiencias visuales.

c) Se colocará el símbolo internacional de accesibilidad junto a la información sobre las líneas que cuenten con autobuses adaptados.

d) La información gráfica sobre el recorrido de las líneas se realizará de forma que sea legible, incorporando una placa con información en escritura Braille.

e) Deberán disponer de un espacio libre de 90 centímetros reservado a la colocación de sillas de ruedas.

Artículo 29. *Hitos, mojones y bolardos.*

Los hitos, mojones y bolardos que se coloquen en los itinerarios peatonales para impedir el paso de vehículos serán de un solo fuste, no siendo admisibles los de tipo horquilla, tendrán una luz libre mínima de 80 centímetros para permitir el paso de una silla de ruedas y quedando prohibido el uso de cadenas entre los mismos.

Artículo 30. *Tiestos y jardineras.*

Los tiestos y jardineras deberán dejar entre ellos un espacio mínimo de 80 centímetros y se evitará que las plantas que contengan invadan el citado espacio.

Artículo 31. *Bancos.*

Al menos un 25 por 100 de los bancos situados en espacios públicos deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

a) Las dimensiones serán:

– Altura de asiento, 45 centímetros, más o menos 2 centímetros.
– Fondo de asiento, entre 40 y 45 centímetros.
– Altura del respaldo, entre 45 y 61 centímetros.
– El ángulo comprendido entre el asiento y respaldo será de 105º.
– Si existiera apoyabrazos, estará a una altura entre 18 y 26 centímetros.

b) Por debajo del banco el espacio deberá estar libre.

c) Estarán sujetos al suelo.

Artículo 32. *Mesas.*

Las mesas instaladas en áreas recreativas, de descanso, parques y espacios públicos en general, tendrán una altura máxima de 80 centímetros, teniendo la parte hasta 70 centímetros libre de obstáculos, permitiendo uno o varios espacios de aproximación de un ancho mínimo de 80 centímetros.

Artículo 33. *Parques y jardines.*

Los árboles y otros elementos de jardinería situados en los espacios transitables de uso público deberán tratarse del modo siguiente:

a) Se podarán las ramas de los árboles cuya altura desde el suelo sea inferior a 2,20 metros.

b) Se evitará la excesiva inclinación de los troncos mediante guías verticales de crecimiento.

c) Los troncos de árboles con inclinaciones mayores de 20º desde la línea vertical se acotarán mediante enrejados o sistemas que proporcionen una seguridad similar.

d) Se controlará la aparición de raíces o sus efectos sobre los pavimentos con objeto de evitar que constituyan obstáculos para el tránsito peatonal.

e) Los setos, zonas ajardinadas, estanques o cualquier otro elemento irregular se delimitarán con bordillos de altura igual o superior a 5 centímetros.

f) Las zonas de juegos infantiles contarán, dependiendo de su tamaño, con uno o dos elementos adaptados.

Artículo 34. *Protección y señalización de las obras en la vía pública.*

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes (artículo 15 de la Ley).

2. En la protección y señalización de las obras en la vía pública deberán cumplirse las siguientes especificaciones técnicas:

a) La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas, y separadas de ellas al menos 50 centímetros. En ningún caso se utilizarán cintas de plástico o entramados de cintas como elemento substitutivo de las vallas estables en la señalización de obras de zanjas, pozos u otras análogas.

b) El área donde se sitúe cualquier obra en la vía pública deberá contar con una iluminación natural o artificial mínima de 10 Lux para advertir de la presencia de obstáculos o desniveles, con luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

c) Cuando las obras afecten a las condiciones de accesibilidad de un itinerario peatonal, deberán adoptarse las medidas necesarias con el fin de que, en tanto no se acaben, éste pueda ser utilizado por personas con movilidad reducida [artículo 15.2 c) de la Ley].

d) Los andamios que para su montaje precisen elementos de arriostramiento en altura inferior a 2,20 metros deberán ser protegidos con vallado perimetral de la misma altura.

3. La ocupación temporal de la vía pública por elementos vinculados con las obras respetará, salvo imposibilidad, las medidas mínimas de accesibilidad señaladas en el artículo 9 del presente Reglamento, debiendo quedar garantizada en todo caso la seguridad de los viandantes.

Artículo 35. *Símbolo internacional de accesibilidad.*

1. Deberán señalizarse con el símbolo internacional de accesibilidad de forma que sea fácilmente visibles:

a) Los itinerarios peatonales adaptados cuando haya otros alternativos no adaptados.

b) Las plazas de estacionamiento adaptadas se señalarán con unas dimensiones de 30 por 30 centímetros en vertical y de 90 centímetros en horizontal.

c) Las cabinas de servicios higiénicos públicos adaptadas.

d) Los elementos de mobiliario adaptados que por su uso o destino precisen señalización.

e) Las paradas de transporte público adaptado.

f) Los transportes públicos adaptados.

g) Los edificios de uso público siempre y cuando ello no perjudique el valor cultural del inmueble.

2. Los elementos que pueden utilizarse para señalizar la inexistencia de barreras arquitectónicas son los siguientes:

a) Rótulos individuales o en directorios.

b) Pictogramas.

c) Planos.

d) Empleo de colores identificativos por plantas o zonas que contrasten con los colores de otros elementos próximos en solados, paramentos verticales, hojas de puerta, molduras, cercos y protecciones de puertas.

3. Los rótulos deberán colocarse de forma que sean visibles con total nitidez y claridad desde cualquier punto desde donde se avisten. El tipo de letra y tamaño de los mismos debe ser legible, no debiendo utilizarse letras cursivas ni deformaciones de éstas. Se utilizarán los siguientes tamaños de letra según la distancia.

Distancia (metros)	Altura letra (milímetros)	Cuerpo de letra
0,5	3	12
1,0	6	24
5,0	29	106

Distancia (metros)	Altura letra (milímetros)	Cuerpo de letra
10,0	58	212
100,0	580	2.120

Se deben utilizar colores que contrasten las letras con el fondo y con los parámetros donde se fijen, según la siguiente combinación de colores:

Símbolo o letra	Fondo
Blanco	Azul oscuro
Negro	Amarillo
Verde	Blanco
Rojo	Blanco
Azul	Blanco
Negro	Blanco
Amarillo	Negro
Blanco	Rojo
Blanco	Verde oscuro
Blanco	Negro

TÍTULO III

Disposiciones sobre barreras arquitectónicas

CAPÍTULO I

Edificios de uso público

Artículo 36. *Barreras arquitectónicas.*

1. A los efectos del presente Reglamento se considerarán barreras arquitectónicas las existentes en los edificios tanto de uso público como privado.

2. Las barreras arquitectónicas pueden originarse:

a) En el acceso al interior de los edificios.

b) En los itinerarios de comunicación horizontal y vertical de los edificios.

c) En el interior de las dependencias de los edificios.

[. . .]

CAPÍTULO II

Edificios de uso privado

Artículo 51. *Accesibilidad en edificios de uso privado.*

1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor dispondrán de un itinerario practicable que una las dependencias o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio, así como las edificaciones o servicios anexos o próximos de uso comunitario, excepto a los recintos o dependencias de uso exclusivo por empresas suministradoras o de mantenimiento. Facilitará además el acceso, al menos, a un aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente.

2. Para que un itinerario sea considerado practicable para personas con movilidad reducida deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) No incluir escalera ni peldaños aislados.

b) Los itinerarios tendrán una anchura libre mínima de 1 metro.

c) La anchura libre mínima de los huecos de paso será de 80 centímetros.

d) La anchura libre mínima de acceso al aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente será de 70 centímetros.

e) En los cambios de dirección, los itinerarios dispondrán del espacio libre necesario para poder inscribir en él un círculo de 1,20 metros de diámetro.

f) La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa será del 8 por 100. No obstante, será admisible hasta un 10 por 100 en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12 por 100 en tramos de longitud inferior a 3 metros.

g) Las rampas y planos inclinados tendrán pavimento antideslizante y estarán dotados de los elementos de protección y ayuda necesarios.

h) El desnivel admisible para acceder sin rampa desde el espacio exterior al portal o acceso del itinerario practicable tendrá una altura máxima de 12 centímetros salvada por un solo escalón.

i) A ambos lados de las puertas, excepto en el interior de la vivienda, deberá haber un espacio libre en el que se pueda inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro no barrido por la apertura de ninguna puerta.

j) Las características particulares que tendrá al menos uno de los aparatos elevadores que sirva a un itinerario practicable cumplirán lo establecido el artículo 42.2.e) del presente Reglamento, excepto lo referido a las características dimensionales de la cabina, que serán, como mínimo, las siguientes:

– Fondo en el sentido de acceso: 1,20 metros.
– Ancho: 90 centímetros.
– Superficie: 1,20 metros cuadrados.

3. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a la planta baja y piso, agrupen, al menos, nueve viviendas en cada núcleo de comunicación vertical y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los accesos y elementos comunes de estos edificios deberá reunir los requisitos de accesibilidad.

4. El espacio dispuesto para alojar el ascensor practicable, requerido en el apartado anterior, deberá cumplir los requisitos siguientes:

a) Tener comunicación directa con un espacio practicable.

b) Tener la consideración de elemento común del edificio y estar sometido, en la documentación de la declaración de obra nueva y escritura de división horizontal, a una cláusula de servidumbre que permita su utilización, en caso de futura necesidad, como hueco de ascensor.

c) Estar previsto de tal manera que en el momento de la instalación del ascensor no sea necesario modificar ni la cimentación ni la estructura principal, posibilitando realizarse las obras en este espacio comunitario del edificio sin afectar en modo alguno al interior de ninguna vivienda o local de propiedad privada.

d) La documentación de los proyectos arquitectónicos incorporarán la justificación técnica de la previsión del ascensor. Sus disposiciones deberán quedar reflejadas en los planos de distribución y secciones.

5. La reforma de edificios se regirá por lo dispuesto en el artículo 2 de este Reglamento.

Artículo 52. *Edificios declarados Bien de Interés Cultural.*

Cuando se trate de edificios o inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural, incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o los pertenecientes a los Catálogos Municipales, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, quedará supeditado a no contravenir el cumplimiento de la normativa específica reguladora de estos bienes culturales.

La Administración del Principado de Asturias fomentará y potenciará la investigación y el uso de ayudas técnicas que faciliten el acceso a edificios de valor histórico-artístico.

Artículo 53. *Viviendas protegidas para personas con movilidad reducida permanente.*

1. Con el fin de garantizar el acceso a la vivienda de las personas con movilidad reducida permanente, en los programas de promoción de viviendas del Principado de Asturias u otras Administraciones Públicas se señalará, a principios de cada año, el número de viviendas

que, en cada concejo donde se realicen los citados programas de protección, deban reservarse para las personas con dicha discapacidad. A tal fin, tanto los Ayuntamientos como la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales dispondrán de un registro de demandas de vivienda para personas con movilidad reducida permanente. Tal registro se cerrará a finales de cada año y deberá ponerse a disposición de otras Administraciones, cuando así lo soliciten para elaborar sus planes de vivienda (artículo 25.1 de la Ley).

2. En todos los proyectos de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección que se presenten para su trámite de supervisión y aprobación se deberá reservar un 3 por 100 sobre el número total de viviendas con destino a personas con movilidad reducida.

Lo establecido en el párrafo anterior no será de aplicación en los supuestos de promoción para uso propio, cuando la persona física, comuneros o cooperativistas no sean personas con movilidad reducida.

3. Los edificios en los que existan viviendas reservadas en aplicación de lo previsto en el número anterior, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones de accesibilidad:

a) Han de disponer de un itinerario practicable tal como se define en el artículo 51 del presente Reglamento, que permita además la comunicación de las viviendas con las dependencias o locales de uso privativo vinculados a las mismas, tales como plazas de garaje, trasteros, etc.

b) Las plazas de garaje correspondientes a las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida deberán cumplir los parámetros dimensionales establecidos en el artículo 18.2 del presente Reglamento.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá eximir de la necesidad de construir las viviendas para personas con movilidad reducida cuando los promotores, una vez obtenida la calificación provisional y no antes de la cubierta de aguas, acrediten fehacientemente la falta de demanda. A efectos de acreditar la falta de demanda se deberá acompañar, a la petición de exención, documentación que acredite haber realizado una adecuada campaña de difusión consistente en anuncios en, al menos, dos periódicos escritos del Principado de Asturias durante tres días distintos, y la comunicación a la Consejería competente en materia de servicios sociales para que por su parte dé publicidad a la oferta por un plazo no inferior a treinta días (artículo 25.3 de la Ley).

Artículo 54. *Características del interior de las viviendas protegidas para personas con movilidad reducida permanente.*

Para facilitar la movilidad en el interior de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida se cumplirán las siguientes especificaciones técnicas:

a) Las puertas y aberturas de paso tendrán una anchura mínima de 80 centímetros y una altura no inferior a 2 metros. En los cuartos de aseo abrirán hacia fuera o serán correderas.

b) Los tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.

c) En los cuartos de baño adaptados se cumplirán los requisitos especificados en el artículo 46 del presente Reglamento.

d) Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,10 metros. En los recorridos interiores de la vivienda para asegurar la maniobrabilidad de una silla de ruedas, deberá considerarse que el diámetro mínimo necesario para efectuar un giro completo es de 1,50 metros.

e) En el salón, el comedor, la cocina, al menos en un dormitorio y en un baño completo dotado de lavabo, inodoro y bañera o ducha, existirá, entre 0 y 35 centímetros de altura respecto del nivel de su pavimento, un espacio libre de giro de 1,50 metros de diámetro como mínimo.

f) Las llaves de paso, mecanismos eléctricos y de control, pulsadores, porteros automáticos, timbres, etc., se montarán en una altura comprendida entre 0,40 y 1,20 metros sobre el nivel del pavimento, y a una distancia mayor de 50 centímetros de los encuentros de paramentos verticales.

ANEXO

Nivel de accesibilidad exigible para edificios de uso público de nueva construcción

[. . .]

§ 17

Ley del Principado de Asturias 4/2026, de 28 de mayo, de Cooperativas

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 110, de 10 de junio de 2026
«BOE» núm. 149, de 19 de junio de 2026
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2026-13298

EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, vengo a promulgar la siguiente Ley del Principado de Asturias de Cooperativas.

PREÁMBULO

I

1. La Constitución establece en el artículo 129.2 que «los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas» y que «también establecerán los medios que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción». A su vez, el Estatuto de Autonomía para Asturias recoge en su artículo 10.1.27 la competencia exclusiva en materia de «cooperativas y entidades asimilables». Ello exige un marco regulador que contribuya al desarrollo y consolidación del mandato constitucional.

2. La Ley 4/2010, de 29 de junio, del Principado de Asturias, de Cooperativas, respondió al desarrollo de dicha competencia exclusiva, siendo modificada una sola vez, en diciembre de 2021, con el propósito de incluir en la mencionada ley aspectos jurídicos relevantes en cuanto a convocatoria, reuniones de órganos sociales y fondo de educación y promoción cooperativa, que se hacía necesario tras la experiencia habida durante la pandemia del COVID–19.

3. La necesidad de dotar al sector de un nuevo texto legal viene motivada, de una parte, por la necesidad de adaptarse al derecho societario, que ha tenido reformas de calado en el tiempo transcurrido desde su aprobación, y, de otra parte, por la propia experiencia adquirida por las sociedades cooperativas en el mencionado plazo de tiempo, que hace necesaria la búsqueda de respuestas a las exigencias de un mercado cada vez más competitivo. Desde esta óptica, esta ley pretende eliminar los obstáculos existentes para el adecuado desarrollo de las cooperativas en el Principado de Asturias, con el objetivo de favorecer su desarrollo y competitividad en el mercado, y de dotarlas de una regulación lo más completa posible, evitando las remisiones a la normativa estatal, en particular dado que se trata de una materia

de competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma. En el texto se tienen presentes los principios y valores cooperativos que establece la Alianza Cooperativa Internacional (ACI): adhesión voluntaria y abierta; gestión democrática por parte de las personas socias; participación económica de las personas socias; autonomía e independencia; educación, formación e información, cooperación entre cooperativas e interés por la comunidad.

4. Las cooperativas están basadas en los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad. Siguiendo la tradición de sus fundadores, las personas socias hacen suyos los valores éticos de la honestidad, la transparencia, la responsabilidad y la vocación social. Estos valores cooperativos son las pautas mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica sus principios reguladores, que son: adhesión voluntaria y abierta; gestión democrática por parte de sus integrantes; participación económica de las personas socias; autonomía e independencia; educación, formación e información; cooperación entre cooperativas y sentimiento de comunidad. Además, las cooperativas comparten los principios orientadores de la economía social, como reconoce la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social, que las incluye entre las entidades que forman parte de la misma.

5. La presente ley se ajusta a los principios de buena regulación. Así, en lo que se refiere a su adecuación a los principios de necesidad y eficacia, encuentra su justificación en razones de interés general, dado que la actualización de la regulación jurídica de las sociedades cooperativas en el Principado de Asturias redunda de manera favorable en dicho interés general, al tratarse de organizaciones que, por su propia naturaleza y fines, resultan de gran importancia para la prosperidad económica de la comunidad, como motores que son de la creación de empleo estable dentro de ella y por su papel preponderante en el desarrollo de la economía social, del que forman parte como entidades integrantes de este ámbito de la economía. Desde el punto de vista del principio de proporcionalidad, este resulta también cumplido, teniendo en cuenta que la norma contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad de dotar de un nuevo marco regulador a las sociedades cooperativas en el ámbito del Principado de Asturias, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Se contribuye, además, al cumplimiento del principio de seguridad jurídica por cuanto se establecen las reglas del juego para todos los operadores jurídicos y personas implicadas, generando un entorno de certidumbre que se incardina, de manera coherente, en el ordenamiento jurídico. Por último, el principio de eficiencia también resulta garantizado, al eliminar y reducir varias cargas administrativas de las actualmente existentes y que se consideran innecesarias hoy en día, como por ejemplo la obligación de publicación en un diario de ciertos acuerdos sociales, la posibilidad de disolución y liquidación simultánea, la supresión de la obligación del cargo de interventor en cooperativas muy pequeñas, etcétera. En definitiva, con esta ley se pretende dar respuesta a las actuales carencias del marco jurídico que regula las sociedades cooperativas en el Principado de Asturias, al que se dota de una mayor seguridad jurídica.

6. En la disposición final segunda se establece que la entrada en vigor de esta ley será dos meses después de la publicación en el «Boletín Oficial del Principado», dados el alcance de las modificaciones introducidas con la relación al texto que se deroga y la necesidad por parte de las sociedades cooperativas de realizar ajustes en su funcionamiento.

II

7. La ley se estructura en 185 artículos, distribuidos en un título preliminar y siete títulos, y en una parte final que consta de dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

8. El título preliminar se dedica a las disposiciones generales, siendo importante la regulación de la página web corporativa, fundamental hoy en día en el desarrollo de la relación de la cooperativa con las personas socias y con terceras personas.

9. El título I se estructura en cuatro capítulos: constitución, registro, las personas socias y los órganos sociales. En el capítulo I se recoge una novedad importante, que consiste en establecer el número mínimo de personas socias en dos para, de esta forma, por una parte, potenciar la creación de un número mayor de cooperativas y, por otra, evitar para algunas entrar en causa de disolución por disminución del número de integrantes, para con todo ello

conformar un sector más sólido y representativo. En el capítulo III de este título, dedicado a las personas socias, se mantienen las figuras o categorías ya existentes, si bien se regula con más detalle la de la persona socia de trabajo. En el capítulo IV, dedicado a los órganos sociales de la cooperativa, además de recoger los cambios introducidos en la Ley del Principado de Asturias 5/2021, de 23 de diciembre, de primera modificación de la Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas, relativos a la forma de convocatoria y reuniones y asistencia telemáticas, se ha establecido que la figura del Consejo Rector como órgano de administración sea obligatoria para las cooperativas con diez o más personas socias y que la figura de la intervención sea potestativa para las cooperativas con diez o menos personas socias.

10. El título II de la ley se refiere al régimen económico de la cooperativa, manteniendo la cifra de capital social mínimo en la cantidad de tres mil euros, si bien añadiendo la posibilidad de que pueda desembolsarse de forma aplazada siempre que inicialmente se desembolse al menos el veinticinco por ciento. Se modifica la regulación de los fondos, limitando la dotación de la reserva obligatoria a que esta alcance una cifra del capital social o ampliando el destino del fondo de educación y promoción, y dando a dichos fondos un tratamiento homogéneo en los casos de disolución y transformación para no penalizar esta última. También se elimina la obligación genérica de presentación del informe de gestión junto con el depósito de las cuentas anuales.

11. En el título III, dedicado a las modificaciones de estatutos, fusión y otras operaciones societarias, se introducen modificaciones en orden a simplificar algunos aspectos societarios como son las publicaciones obligatorias en algunos supuestos de transformación, disolución o modificación de estatutos, además de contemplar la posibilidad de proceder a la disolución, liquidación y extinción de forma simultánea.

12. El título IV recoge la regulación de formas cooperativas integradoras como son las cooperativas de segundo o ulterior grado y los grupos cooperativos, en la línea de entender que esta integración cooperativa responde al principio cooperativo al efecto establecido por la Alianza Cooperativa Internacional.

13. El título V recoge las distintas clases de cooperativas, introduciendo cambios relativos a la terminología, como sucede con las cooperativas agroalimentarias, y creando otras clases de cooperativas que responden a realidades con mucho vigor, como las de impulso empresarial y las de desarrollo local.

14. En particular, en cuanto a las cooperativas de trabajo asociado, se establece que las propias cooperativas puedan establecer que los resultados derivados de las actividades de las personas trabajadoras no socias puedan considerarse como resultados cooperativos o no. Además, para esta clase de cooperativas se dispone que la negativa expresada por las personas trabajadoras a la invitación a formar parte de la cooperativa tenga una duración máxima de cinco años.

15. La clase de cooperativa denominada tradicionalmente como «de explotación comunitaria de la tierra» se mantiene, si bien se amplía a cooperativas en las cuales los bienes puestos en común no sean necesariamente tierra, por lo cual la denominación pasa a ser «de explotación comunitaria».

16. El título VI regula el asociacionismo cooperativo como otro elemento esencial para el fomento y el desarrollo de las formas jurídicas de economía social.

17. El título VII, relativo a la acción de la Administración del Principado de Asturias, contiene aspectos referidos a la promoción del cooperativismo e introduce matices en la regulación de la calificación de cooperativas sin ánimo de lucro y como entidades de iniciativa social.

18. La parte final consta de dos disposiciones transitorias, relativas a los expedientes en tramitación y a la adaptación de las cooperativas a los contenidos de la ley; una disposición derogatoria, que deroga expresamente la Ley del Principado de Asturias 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas, y dos disposiciones finales, una relativa al desarrollo reglamentario y otra a la entrada en vigor de la ley, estableciéndose una *vacatio legis* de dos meses.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. La presente ley será de aplicación a las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada con las personas socias, con carácter principal en el territorio del Principado de Asturias, sin perjuicio de las actividades que realicen con terceros no socios, así como de cualesquiera otras de naturaleza instrumental, accesoria o complementaria que pudieran ser llevadas a cabo fuera de dicho territorio.

2. Se entenderá que la sociedad cooperativa desarrolla principalmente su actividad en el territorio del Principado de Asturias cuando la actividad desarrollada en dicho ámbito territorial sea superior en su conjunto a la desarrollada fuera del mismo, tomando en consideración su volumen en cada ejercicio económico o la ubicación de los centros de trabajo o de las explotaciones de las personas socias.

3. Asimismo, esta ley será aplicable a todas las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas que, con domicilio social en el Principado de Asturias, desarrollen su objeto social principalmente en ese ámbito territorial.

Artículo 2. *Concepto y denominación.*

1. La cooperativa es una sociedad constituida por personas físicas o jurídicas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la satisfacción conjunta de sus necesidades e intereses socioeconómicos comunes, a través del desarrollo de actividades empresariales y de la adopción de una estructura, funcionamiento y gestión democráticos, siempre con el propósito de mejorar la situación económica y social de sus miembros y de su entorno comunitario.

2. La cooperativa tendrá por objeto principal la satisfacción de las necesidades y el fomento de las actividades económicas y sociales de las personas socias que la integran. Cualquier actividad económica y social lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una sociedad constituida al amparo de la presente ley, salvo que una norma con rango de ley establezca la obligatoriedad de una forma societaria distinta.

3. La denominación social de la cooperativa incluirá necesariamente las palabras «Sociedad Cooperativa Asturiana» o su abreviatura «S. Coop. Astur.». Esta denominación deberá ser exclusiva y reglamentariamente podrán regularse sus requisitos.

4. Las sociedades cooperativas podrán revestir la forma de cooperativa de primero, segundo o ulterior grado, de acuerdo con las especificidades previstas en esta ley.

5. Las cooperativas del Principado de Asturias deben inspirarse en los valores de la autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad, solidaridad, transparencia y responsabilidad social, y en los principios cooperativos declarados por la Alianza Cooperativa Internacional como pautas mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica sus valores y que servirán de guía para la interpretación y aplicación de esta ley.

6. De conformidad con la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social, las cooperativas del Principado de Asturias son parte integrante de la economía social, comparten sus fines y principios y deben ser objeto de fomento.

7. Las sociedades cooperativas contribuirán al desarrollo territorial equilibrado del Principado de Asturias, al fortalecimiento de la cohesión social, a la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, a la sostenibilidad ambiental y al mantenimiento de actividad económica y empleo en el medio rural.

Artículo 3. *Domicilio social y página web corporativa.*

1. La cooperativa fijará su domicilio social en el concejo del Principado de Asturias donde realice principalmente la actividad cooperativizada, o donde esté centralizada su gestión administrativa y dirección empresarial.

2. Las cooperativas podrán tener una web corporativa a los efectos de publicidad y comunicación que establece esta ley y se regirá por las siguientes normas:

a) La creación y la supresión de la página web corporativa, así como su modificación o traslado, salvo que una disposición estatutaria establezca la necesaria aprobación por asamblea general, son competencia del órgano de administración.

b) El acuerdo de creación de la página web corporativa se hará constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias (en adelante, Registro de Sociedades Cooperativas).

c) Hasta que la página web corporativa de la sociedad cooperativa no esté inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas, las inserciones que la sociedad realice no tendrán efectos jurídicos.

d) Los estatutos podrán exigir que, antes de inscribir la página web corporativa de la sociedad cooperativa en el Registro de Sociedades Cooperativas, se realice por cualquier procedimiento la comunicación individualizada del acuerdo de creación a todas las personas socias.

e) El acuerdo de modificación, traslado o supresión de la página web corporativa se hará constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas. Previamente a la inscripción del acuerdo de modificación, traslado o supresión en el Registro de Sociedades Cooperativas, este acuerdo debe haber sido insertado durante treinta días en la página web corporativa que se ha acordado modificar, trasladar o suprimir.

Artículo 4. *Responsabilidad.*

1. La cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de educación y promoción cooperativa, que solo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

2. Las personas socias no responderán de las deudas sociales más allá de su aportación al capital social. No obstante, quien cause baja en la cooperativa responderá, previa excusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición y hasta el importe reembolsado o pendiente de reembolsar de sus aportaciones al capital social, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja.

Artículo 5. *Actividad cooperativizada y operaciones con terceras personas.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende por actividad cooperativizada la prestación de bienes, derechos y servicios que tiene lugar entre la cooperativa y sus personas socias para la consecución de su objeto social.

2. Las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con personas no socias, si así lo prevén sus estatutos, con las limitaciones y condiciones contenidas en ellos y en la presente ley, sin perjuicio de la normativa fiscal y sectorial que les sea aplicable.

3. No obstante, cuando, por circunstancias excepcionales, el operar exclusivamente con las personas socias o, en su caso, con terceras personas dentro de los límites legales ponga en peligro la viabilidad económica de la cooperativa, podrá ser autorizada, previa solicitud a la consejería competente en materia de cooperativas, para realizar o, en su caso, ampliar operaciones con terceras personas por el plazo y cuantía que fije la autorización.

4. El régimen de autorización previsto en el apartado anterior podrá sustituirse, en los términos en que se disponga reglamentariamente, por una declaración responsable.

Artículo 6. *Secciones.*

1. Los estatutos podrán regular la constitución y el funcionamiento de secciones que, sin personalidad jurídica independiente, desarrollen, dentro del objeto social de la cooperativa, actividades económico-sociales específicas o para desarrollar el objeto social en un ámbito territorial determinado, con autonomía de gestión, y sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa, con la salvedad prevista en esta ley para las cooperativas de viviendas que ejecuten más de una promoción o fase separada.

2. Las secciones habrán de observar una contabilidad diferenciada e integrada dentro de la contabilidad general de la cooperativa, que permitirá informar separadamente sobre el patrimonio atribuido a dicha sección y los gastos e ingresos correspondientes a la actividad desarrollada en su seno.

Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responderán, en primer lugar, los bienes integrados en la sección, así como las aportaciones y garantías prestadas por las personas socias adscritas a la misma.

3. Las cooperativas de cualquier clase, excepto las de crédito, podrán regular en los estatutos la existencia de una sección de crédito, que limitará sus operaciones activas y pasivas al seno de la propia cooperativa y a sus personas socias, sin perjuicio de poder rentabilizar sus excedentes de tesorería en depósitos en otros intermediarios financieros, fondos públicos y valores emitidos por empresas públicas. El volumen de las operaciones activas de la sección de crédito en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento de los recursos propios de la cooperativa.

El Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de cooperativas y previa audiencia del Consejo Asturiano de Economía Social, fijará la proporción máxima permitida entre el total del pasivo exigible de la sección y los recursos propios de la cooperativa.

4. Las cooperativas que dispongan de sección de crédito estarán obligadas a auditar sus cuentas anuales.

Artículo 7. *Acuerdos y representación de las secciones.*

1. La asamblea de la sección estará integrada por las personas socias adscritas a la misma. Los estatutos establecerán los requisitos y procedimiento para la adscripción. Cada sección llevará un libro de actas, que recogerá los acuerdos adoptados por la asamblea de la sección.

2. Los estatutos regularán el procedimiento para la adopción e impugnación de dichos acuerdos. La asamblea general de la cooperativa podrá acordar la suspensión de los acuerdos adoptados por la asamblea de la sección cuando estos sean contrarios a la ley, a los estatutos o al interés general de la cooperativa. El acuerdo de suspensión tendrá efectos inmediatos, sin perjuicio de que pueda ser impugnado según lo establecido en los artículos 49 y 50.

3. La representación y gestión de la sección corresponderá al órgano de administración de la cooperativa, sin perjuicio de que pueda ser designada una persona titular de la dirección o apoderada de la sección encargada del giro o tráfico de la misma.

TÍTULO I

Constitución y organización de la sociedad cooperativa

CAPÍTULO I

Constitución

Artículo 8. *Constitución y número mínimo de personas socias.*

1. La cooperativa se constituirá mediante escritura pública y adquirirá personalidad jurídica desde el momento en que se inscriba en el Registro de Sociedades Cooperativas.

2. Las cooperativas de primer grado deberán estar integradas al menos por dos personas socias usuarias. Se entiende por persona socia usuaria aquella que participa en la actividad cooperativizada como persona trabajadora, consumidora o proveedora de bienes o servicios.

3. Las cooperativas de segundo o ulterior grado estarán integradas por al menos dos cooperativas.

Artículo 9. *Modalidad de constitución.*

1. La cooperativa podrá constituirse bien mediante la concurrencia de todas las personas promotoras ante titular notarial, o bien mediante la celebración previa de una asamblea constituyente, presencial, telemática o mixta. Las personas promotoras deben reunir los requisitos exigidos para adquirir la condición de persona socia.

2. Si se celebra la asamblea constituyente, se levantará la correspondiente acta, que reflejará, como mínimo:

a) El lugar y la fecha de su celebración.

b) La relación de las personas que promueven la constitución de la cooperativa. En el caso de las personas físicas, se indicarán su nombre, apellidos, domicilio, nacionalidad y número de identificación fiscal. En el caso de las personas jurídicas, se indicarán su denominación o razón social, domicilio, nacionalidad y número de identificación fiscal, así como los anteriores datos relativos a las personas físicas que les representen, y se acompañará certificación del acuerdo del órgano competente donde conste su voluntad de incorporarse a la cooperativa.

c) La voluntad de las personas promotoras de constituir la cooperativa, su denominación social y la clase de cooperativa de que se trate.

d) La aprobación de los estatutos sociales que han de regir la cooperativa.

e) El importe de las aportaciones suscritas por cada persona promotora, el importe desembolsado de las mismas, y la forma y plazo en que desembolsará el resto.

f) El nombramiento, entre las personas promotoras, de la persona o personas que actuarán en nombre de la futura cooperativa y llevarán a cabo los actos necesarios para la constitución e inscripción de la cooperativa y los demás que la asamblea constituyente les encomiende expresamente.

g) El nombramiento de las personas que, una vez inscrita la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas, han de constituir el primer órgano de administración, la intervención y, si estuviera previsto por los estatutos sociales, el comité de recursos.

h) La designación de las personas que habrán de acudir al otorgamiento de la escritura pública de constitución, y entre las cuales han de estar incluidas quienes ocupen la presidencia y secretaría de la asamblea constituyente y las personas designadas para ocupar los cargos del órgano de administración.

3. El acta, a la que se incorpora el texto de los estatutos sociales aprobados, será firmada por todas las personas promotoras, y su certificación corresponderá a quien asuma la secretaría de la asamblea, con el visto bueno de quien ocupe la presidencia.

Artículo 10. *Sociedad cooperativa en constitución.*

1. Las personas promotoras de la sociedad cooperativa en constitución, o las personas gestoras designadas 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 Sociedades Cooperativas responderán solidariamente quienes los hubiesen celebrado, salvo que su eficacia hubiese quedado condicionada a la inscripción o, en su caso, a la posterior asunción de los mismos por parte de la sociedad cooperativa.

Por los actos y contratos indispensables para la inscripción de la sociedad cooperativa, por los realizados dentro de las facultades que les confiere la escritura para la fase anterior a la inscripción y por los estipulados en virtud de mandato específico por las personas a tal fin designadas por todas las personas socias, responderá la sociedad cooperativa con el patrimonio que tuviere, y las personas socias hasta el límite de lo que se hubieran obligado a aportar a capital.

3. En el supuesto de que el valor del patrimonio social, sumado el importe de los gastos indispensables para la inscripción de la sociedad cooperativa, fuese inferior a la cifra del capital social, las personas socias estarán obligadas a cubrir la diferencia.

4. Mientras no se produzca la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, la sociedad deberá añadir a su denominación las palabras «en constitución».

Artículo 11. *Contenido de los estatutos.*

1. Los estatutos, además de las exigencias impuestas por esta ley para la clase de cooperativas de que se trate, deberán regular como contenido mínimo los siguientes aspectos:

a) La denominación de la sociedad.
b) La clase de cooperativa, el objeto social y las actividades económicas que va a desarrollar para cumplir con el mismo.
c) El domicilio social.
d) El ámbito territorial de la actividad cooperativizada.
e) La duración de la sociedad, cuando no sea por tiempo indefinido.
f) El capital social mínimo.
g) La aportación obligatoria al capital social para ser persona socia usuaria o criterio objetivo para su determinación, así como las condiciones y plazos máximos en que deberá desembolsarse.
h) La forma de acreditar las aportaciones que se realicen al capital social y su desembolso.
i) El devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social.
j) Las clases de personas socias, requisitos para su admisión y baja voluntaria u obligatoria y régimen aplicable.
k) Los derechos y deberes de las personas socias, incluyendo, en su caso, la participación obligatoria mínima en las actividades cooperativizadas.
l) El régimen de reembolso de las aportaciones de las personas socias, así como el régimen de transmisión de las mismas.
m) Las normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimiento sancionador y pérdida de la condición de integrante de la cooperativa.
n) La forma de publicidad y el plazo para la convocatoria de la asamblea general, así como el régimen de adopción de los acuerdos.
ñ) La estructura, composición y funcionamiento del órgano de administración y, en su caso, de la intervención, así como el procedimiento de elección, duración y remoción de los cargos sociales.
o) Las normas sobre distribución de los resultados del ejercicio, con expresa referencia al porcentaje mínimo que deberá destinarse al fondo de reserva obligatoria y al fondo de educación y promoción cooperativa.
p) Las causas de disolución de la cooperativa y normas para su liquidación.

2. Las personas promotoras de la cooperativa, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la cooperativa, o el órgano de administración en caso de modificación de sus estatutos, podrán solicitar al Registro de Sociedades Cooperativas, a efectos informativos, la calificación previa sobre la legalidad del proyecto de estatutos o de su modificación.
3. Los estatutos podrán ser desarrollados a través del reglamento de régimen interno, que deberá ser aprobado por la asamblea general.

Artículo 12. *Escritura de constitución.*

1. La escritura de constitución de la cooperativa será otorgada por todas las personas promotoras o por las personas facultadas a tal efecto por la asamblea constituyente. En este caso, el plazo de su otorgamiento será como máximo de tres meses desde la celebración de la asamblea constituyente, sin que sea posible la calificación de la inscripción cuando el otorgamiento de la escritura de constitución se haya producido con posterioridad a dicho plazo.
2. La escritura pública de constitución de la cooperativa, que recogerá, en su caso, el acta de la asamblea constituyente, deberá contener como mínimo los siguientes extremos:

a) Identidad de las personas otorgantes.
b) Manifestación de que todas las personas promotoras reúnen los requisitos necesarios para ser socias.
c) Voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de que se trate.

d) Acreditación de haber suscrito la aportación obligatoria al capital social para ser persona socia y de haberla desembolsado, al menos, en la proporción exigida estatutariamente.

e) Si las hubiere, descripción y valoración asignada a las aportaciones no dinerarias realizadas, haciendo constar, en su caso, sus datos registrales, con detalle de las que realice cada persona promotora. Quedarán excluidas de responsabilidad las personas socias cuyas aportaciones no dinerarias sean sometidas a valoración pericial por persona experta independiente.

f) Acreditación de que el importe total de las aportaciones desembolsadas no es inferior al exigido estatutariamente.

g) Identificación de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los distintos cargos del primer órgano de administración, el de intervención y, en su caso, del Comité de Recursos y otros órganos establecidos en los estatutos, y declaración de que no están incursas en causa de incapacidad, inhabilitación o prohibición alguna para desempeñarlos.

h) Declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, a cuyo efecto se presentará a la persona titular de la notaría la oportuna certificación acreditativa expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas.

i) Estatutos sociales.

3. En la escritura pública de constitución se podrán incluir todos los pactos y condiciones que las personas promotoras juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa. Los pactos y condiciones que se incluyan en la escritura pública de constitución serán modificables con posterioridad por la asamblea general con idéntica mayoría a la exigible para la modificación estatutaria.

Artículo 13. *Inscripción de la cooperativa.*

1. Una vez otorgada la escritura de constitución de la cooperativa, las personas promotoras facultadas deberán solicitar en el plazo de un mes desde su otorgamiento la inscripción de la constitución de la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Si la solicitud se produce transcurrido más de un mes desde el otorgamiento de la escritura de constitución, será preciso acompañar la ratificación por la mayoría de las personas promotoras de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a un mes de dicha solicitud, debiendo identificar, en su caso, a aquellas que hayan causado baja a esa fecha.

2. Transcurrido un año desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya solicitado la inscripción de la escritura, o verificada la voluntad de no inscribir la cooperativa, cualquier persona socia podrá instar la disolución de la sociedad en constitución y exigir, previa liquidación del patrimonio social, la restitución de sus aportaciones. En tales circunstancias, si la cooperativa ha iniciado o continúa sus actividades, le serán de aplicación las normas reguladoras de la sociedad colectiva o, en su caso, de la sociedad civil.

3. En el plazo de un mes desde que se presentó la solicitud de inscripción de la escritura de constitución, el Registro de Sociedades Cooperativas procederá a su inscripción o la denegará, notificando los motivos por los que es denegada y los recursos de que dispone quien lo solicitara contra dicha resolución. Si los defectos no se subsanan en el plazo de dos meses, se procederá al archivo del expediente. Contra la denegación de la inscripción se podrá interponer el correspondiente recurso administrativo, siendo los efectos del silencio los determinados en el artículo 18.3 de la presente ley.

4. En el caso de que, por exigencia legal o reglamentaria, para la inscripción de la cooperativa o de su sección de crédito se requiera de alguna autorización o requisito previo, los plazos indicados en los apartados anteriores empezarán a contar desde que la cooperativa obtenga la autorización o reúna los requisitos necesarios para su inscripción.

5. Inscrita la sociedad cooperativa, esta quedará obligada por los actos y contratos a que se refiere el artículo 10. También quedará obligada por aquellos actos y contratos que, habiéndose celebrado con anterioridad, acepte dentro del plazo de tres meses desde su

inscripción. En ambos supuestos cesará la posible responsabilidad solidaria de las personas que los hubieran celebrado.

CAPÍTULO II

El Registro de Sociedades Cooperativas

Artículo 14. *Objeto, naturaleza y ámbito competencial.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas tiene por objeto la calificación e inscripción de las cooperativas y de los actos y contratos relativos a las mismas que se determinen en la presente ley y reglamentos que la desarrollen. También le corresponden las demás funciones que le sean atribuidas por ley.

2. El Registro de Sociedades Cooperativas es un registro que tiene carácter público y estructura unitaria, y está adscrito a la consejería competente en materia de cooperativas.

3. Su competencia se extiende a las sociedades cooperativas que tengan su domicilio social en el territorio del Principado de Asturias y desarrollen su actividad con carácter principal en dicho territorio, así como a las uniones, federaciones y confederaciones de sociedades cooperativas sujetas al ámbito de aplicación de la presente ley.

4. Su régimen de funcionamiento y organización interna se regularán reglamentariamente.

Artículo 15. *Funciones.*

El Registro de Sociedades Cooperativas asumirá las siguientes funciones:

a) La calificación, inscripción, resolución y certificación de los actos que deban acceder a dicho Registro.

b) La legalización de los libros sociales y de contabilidad de las cooperativas, así como de las asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.

c) El depósito de las cuentas anuales, de los informes de gestión y de auditoría, así como de los libros y documentación social, en los casos de liquidación de la cooperativa.

d) El nombramiento de personal de auditoría y otras personas expertas independientes, en los casos en que le corresponda al Registro.

e) La calificación de las cooperativas como entidades sin ánimo de lucro o de iniciativa social, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

f) La expedición de certificaciones sobre la denominación social de las sociedades cooperativas, así como de certificaciones acreditativas del número de personas socias al cierre del ejercicio económico.

g) La resolución de las consultas que sean de su competencia y la emisión de informes.

h) La colaboración y coordinación con otros registros.

i) Cualesquiera otras funciones que le sean atribuidas por esta u otras disposiciones legales.

Artículo 16. *Principios registrales y eficacia.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas está sujeto a los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

2. La publicidad se hará efectiva por certificación del contenido de los asientos expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas o mediante simple nota informativa o copia de los asientos y de los documentos depositados.

3. Se presume que el contenido de sus libros es conocido por terceras personas y no se podrá invocar ignorancia de ello. Los documentos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceras personas de buena fe. No podrá invocarse la falta de inscripción por quien incurrió en su omisión.

4. Los asientos inscritos se presumen exactos y válidos. Esta presunción de exactitud y validez no alcanza a las cuentas anuales ni al informe de auditoría depositados en el Registro de Sociedades Cooperativas.

5. En todo caso, la inscripción no convalida los actos y contratos nulos según la legislación vigente, pero desplegará todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración

judicial de su inexactitud o nulidad. La declaración de inexactitud o nulidad no perjudicará los derechos de terceras personas de buena fe, adquiridos conforme al contenido del Registro de Sociedades Cooperativas.

Artículo 17. *Organización.*

1. En el Registro de Sociedades Cooperativas se llevarán los siguientes libros por medios informáticos:

a) Libro diario.
b) Libro de inscripción de sociedades cooperativas.
c) Libro de inscripciones de uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.
d) Libro de nombramientos.
e) Libro de legalización de libros.
f) Libro de reserva de denominaciones.
g) Los demás libros que se establezcan reglamentariamente.

2. En los libros de inscripción se practicarán las siguientes clases de asientos: inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas y notas marginales. La inscripción se hará de forma sucinta, remitiéndose al expediente correspondiente, donde constará el documento objeto de inscripción. La ordenación y práctica de los asientos registrales se regulará reglamentariamente.

Artículo 18. *Calificación.*

1. La inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas se practicará en virtud de documento público, salvo en los casos expresamente previstos en esta ley.

2. El Registro de Sociedades Cooperativas calificará bajo su responsabilidad, con referencia a los documentos presentados, la competencia y facultades de quienes los autorizan y firman, la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad y legitimación de las personas otorgantes y la validez del contenido de los documentos, examinando si han cumplido los preceptos legales de carácter imperativo.

La calificación se basará en lo que resulte de los títulos presentados y en los correspondientes asientos del Registro.

3. Cuando, dentro de los plazos establecidos y en la forma legal o reglamentaria prevista, el Registro de Sociedades Cooperativas no notifique a las personas interesadas la correspondiente resolución referente a la práctica de cualquier inscripción o asiento solicitados, se entenderá desestimada la petición por silencio administrativo; todo ello, sin perjuicio de la obligación de dictar y notificar la resolución registral expresa.

Si las normas legales o reglamentarias de aplicación no establecieren expresamente plazo para dictar y notificar las resoluciones registrales, se entenderá que dicho plazo es de tres meses. El plazo será de un mes para los actos de constitución, fusión, escisión, transformación, prórroga de la sociedad y cesión global de activo y pasivo.

Artículo 19. *Actos inscribibles.*

1. La inscripción de los actos de constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación de las sociedades cooperativas, así como la transformación de estas, será constitutiva. Las restantes inscripciones serán declarativas.

2. La inscripción de los actos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo, prórroga, disolución, reactivación, declaración de haber finalizado el proceso de liquidación y aprobación del balance final, y transformación, se practicará en virtud de escritura pública, resolución judicial o resolución administrativa.

3. La inscripción del nombramiento y cese de quienes ostenten cargos sociales y de auditoría y el depósito de cuentas anuales podrán practicarse mediante certificación del correspondiente acuerdo adoptado por el órgano social competente, elevado a público, o con las firmas de las personas con facultad certificante, legitimadas notarialmente, con firma electrónica debidamente reconocida o autenticadas por el Registro de Sociedades Cooperativas. También podrá practicarse en virtud de resolución administrativa o judicial que así lo acuerde.

4. Habrán de ser elevados a escritura pública para su inscripción los siguientes actos:

a) La delegación permanente de facultades en personas consejeras delegadas, así como su modificación o revocación, determinando las facultades delegadas.

b) El nombramiento y cese de quien tenga facultades de dirección de la cooperativa y el otorgamiento de poderes de gestión y administración con carácter permanente a cualquier persona, así como su modificación y revocación, expresando las facultades y poderes conferidos a la persona con facultades de dirección o apoderada, así como sus circunstancias personales y manifestación de no estar incursa en causa de incapacidad, inhabilitación o incompatibilidad.

5. La inscripción de la descalificación de la cooperativa o la constatación de su disolución por disposición legal se practicará en virtud de la correspondiente resolución administrativa, cuando adquiera firmeza. Podrá solicitarse la anotación preventiva de dichos actos cuando se encuentren pendientes de adquirir firmeza.

6. Con carácter previo a la inscripción de los actos que se refieran a la liquidación, transformación o fusión especial, el Registro de Sociedades Cooperativas deberá exigir la acreditación de que el haber líquido resultante se ha consignado o puesto a disposición de las que sean designadas entidades destinatarias.

CAPÍTULO III

Las personas socias

Sección 1.ª Cualidad de la persona socia y sus clases

Artículo 20. *Persona socia usuaria.*

1. En las sociedades cooperativas de primer grado pueden ser personas socias, en función de la actividad cooperativizada, tanto las personas físicas como jurídicas, públicas o privadas, y asimismo las comunidades de bienes.

En las sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado se estará a lo dispuesto en la presente ley en su regulación específica.

2. Los estatutos establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de persona socia de acuerdo con el objeto social y demás características de la cooperativa.

3. Nadie podrá ser persona socia de una cooperativa a título de empresaria, contratista, u otro análogo respecto a la misma o a las personas socias como tales.

4. El procedimiento de admisión de nuevas personas socias usuarias se determinará reglamentariamente.

Artículo 21. *Persona socia de trabajo.*

1. En las cooperativas de primer grado que no integren en su objeto social como actividad cooperativizada el trabajo de las personas socias, y en las de segundo o ulterior grado, podrán adquirir tal condición, si los estatutos lo prevén, las personas físicas que presten sus servicios de trabajo en la cooperativa.

2. Los estatutos de las cooperativas que prevean la admisión de personas socias de trabajo deberán fijar los requisitos de admisión y baja, así como su régimen jurídico, determinando las principales condiciones en que prestarán los servicios tomando como referencia el convenio colectivo sectorial de la correspondiente actividad y estableciendo criterios que aseguren su participación equitativa y ponderada en las obligaciones y derechos de naturaleza social y económica.

3. Resultarán de aplicación este tipo de socios/as las normas establecidas en la presente ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con, al menos, las siguientes particularidades en lo que no esté regulado en el convenio colectivo sectorial correspondiente, en su caso:

a) Los estatutos sociales o el reglamento de régimen interno determinarán la forma de organización de la prestación de trabajo, regulando los supuestos de clasificación profesional y movilidad funcional y geográfica.

b) Estatutariamente o en reglamento de régimen interno se regularán la duración de la jornada de trabajo y, en su caso, el régimen de turnicidad, no pudiendo fijarse una jornada máxima superior a la establecida en el estatuto de los trabajadores.

c) Los estatutos sociales o el reglamento de régimen interno establecerán los días festivos, que serán en todo caso retribuidos a efectos de anticipo societario. Se ha de contemplar un mínimo de catorce días festivos, estando incluidos los días 1 de enero, 1 de mayo, 12 de octubre y 25 de diciembre entre ellos, salvo que para el desarrollo de la actividad cooperativizada sea necesaria la prestación de servicios de trabajo dichos días, en cuyo caso serán compensados en tiempo de descanso.

d) Tendrán derecho a vacaciones anuales retribuidas a efectos de anticipos societarios, con una duración mínima de un mes.

e) Tendrán derecho a disfrutar de los permisos contemplados estatutariamente o en el reglamento de régimen interno, que serán retribuidos a efectos de anticipos societarios y que habrán de respetar los mínimos establecidos en el estatuto de los trabajadores.

f) Les serán de aplicación las reglas sobre reducciones de jornada, suspensión por riesgo durante el embarazo, maternidad y paternidad, adopción y acogimiento establecidos en la legislación vigente para las personas socias trabajadoras, pudiendo establecerse mejoras en los estatutos sociales.

g) Los anticipos societarios que les correspondan en cómputo anual deben ser como mínimo equivalentes al salario mínimo interprofesional.

Si existiese convenio colectivo de aplicación o si los anticipos societarios fuesen de importe superior al salario mínimo interprofesional, en caso de que haya pérdidas en la sociedad cooperativa, estas se habrán de imputar a los fondos de reserva y a las personas socias usuarias, pudiendo, excepcionalmente y durante doce meses como máximo, imputarse a las personas socias de trabajo, habiendo de garantizar en este caso una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones establecidas y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional, siempre y cuando una vez sometido a votación en asamblea y con el voto favorable de la mayoría de las personas socias de trabajo presentes o representadas en la reunión se dé por admitida dicha excepcionalidad.

h) Les será de aplicación a esta clase de personas socias la normativa sobre prevención de riesgos laborales. En ningún caso si son menores de 18 años podrán prestar servicios de trabajo nocturnos ni aquellos calificados como penosos, insalubres, nocivos o peligrosos.

i) Los estatutos sociales han de recoger el régimen de disciplina social aplicable, incluyendo las faltas y sanciones aplicables en relación con su prestación de trabajo.

4. La modificación de las condiciones y criterios relacionados con la prestación de trabajo deben ser recogidos en informe justificativo que recoja sus causas y sometido a votación en la asamblea, y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de las personas socias de trabajo presentes o representadas en la reunión. Si como consecuencia de la modificación de dichas condiciones se viesen afectados el sistema de clasificación profesional, el régimen de movilidad funcional o geográfica, o los derechos establecidos en los estatutos sociales o reglamento de régimen interno, la persona socia de trabajo podrá ejercer su derecho a causar baja, siendo esta considerada justificada y habiendo de proceder la cooperativa al reembolso de sus aportaciones en el plazo de un año.

Artículo 22. *Persona socia usuaria temporal.*

1. Si lo prevén los estatutos y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada, siempre que el vínculo temporal no exceda de tres años y el conjunto de estas personas socias no supere la quinta parte de las de carácter indefinido ni de los votos de estas en la asamblea general.

2. Estas personas socias tendrán los mismos derechos y obligaciones y deberán cumplir los mismos requisitos de admisión que las de vinculación indefinida, pero su aportación obligatoria a capital no podrá exceder del veinticinco por ciento de la exigida a estas.

Asimismo, la cuota de ingreso no será exigible a estas personas socias hasta que, en su caso, se produjera la integración como socias de vinculación indefinida.

3. La aportación obligatoria que se exija a estas personas socias será en todo caso con derecho a reembolso, no pudiendo en ningún caso ser denegado dicho reembolso. Transcurrido el período de vinculación, la persona socia usuaria temporal tendrá derecho al reembolso y liquidación de su aportación obligatoria al capital social, que le será reembolsada inmediatamente o, si así se prevé en los estatutos, en el plazo máximo de un año desde la fecha efectiva de su baja, con abono en este caso del interés legal del dinero correspondiente a ese año, y sin perjuicio de la posibilidad de aprobar por parte del órgano de administración, previa solicitud, su incorporación como socia usuaria ordinaria con el cumplimiento de requisitos sociales y económicos necesarios.

4. Las personas socias usuarias temporales no podrán ser designadas para ocupar un cargo en ningún órgano social.

Artículo 23. *Persona socia colaboradora.*

1. Si los estatutos lo prevén, la cooperativa podrá incorporar personas socias colaboradoras, físicas o jurídicas, que contribuyan a la consecución del fin social mediante la realización de aportaciones al capital social de carácter voluntario. Del mismo modo, las personas socias usuarias que causen baja podrán adquirir la condición de socia colaboradora, transformando su aportación obligatoria al capital social en voluntaria.

2. Las personas socias colaboradoras no podrán tener simultáneamente la condición de socia usuaria, pero ostentarán los mismos derechos y obligaciones que estas, con las siguientes particularidades:

a) No estarán obligadas a hacer nuevas aportaciones al capital social ni asumirán más compromiso económico con la cooperativa que desembolsar la aportación a capital suscrita.

b) No participarán en la actividad cooperativizada.

c) Las personas socias colaboradoras tendrán en todo caso derecho al voto, si bien los estatutos podrán limitarlo de forma que en su conjunto no supere el máximo del veinticinco por ciento de los votos presentes o representados correspondientes a las personas socias usuarias.

d) En ningún caso la suma total de los derechos de voto de las personas socias colaboradoras en la asamblea general superará la tercera parte de los votos presentes y representados.

e) Si lo establecen los estatutos, podrán ser miembros del órgano de administración hasta un porcentaje que no supere la cuarta parte del total de sus integrantes. En ningún caso podrán ostentar la presidencia o la vicepresidencia ni ejercer funciones delegadas de carácter ejecutivo permanente.

f) Las aportaciones de las personas socias colaboradoras y su retribución se sujetarán al régimen previsto en esta ley para las aportaciones voluntarias.

3. Las personas socias colaboradoras no podrán desarrollar actividades en competencia con las que desarrolle la cooperativa de la que sean colaboradoras, salvo autorización expresa del órgano de administración de la cooperativa.

Artículo 24. *Persona socia inactiva.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán prever la figura de la persona socia inactiva para aquellas que por cualquier causa justificada, y con la antigüedad mínima que establezcan, dejen de utilizar los servicios prestados o de realizar la actividad cooperativizada, y sean autorizadas para mantener una vinculación con la cooperativa.

2. Tales personas socias tendrán los derechos y obligaciones que resulten de lo establecido en los estatutos, con estas particularidades:

a) El conjunto de los votos atribuidos a estas personas socias no podrá ser superior a la décima parte del total de votos presentes o representados correspondientes a las personas socias usuarias.

b) Las personas socias inactivas en ningún caso pueden ser miembros de los órganos rectores de la cooperativa, y no tienen derecho al retorno cooperativo.

3. Si la inactividad estuviera provocada por la jubilación de dicha persona socia, el interés abonable a su aportación al capital social podrá ser superior al correspondiente a las personas socias en activo, respetando siempre el límite máximo señalado en la presente ley para las aportaciones voluntarias.

Sección 2.ª Derechos y obligaciones de las personas socias usuarias

Artículo 25. *Derechos.*

1. Las personas socias usuarias pueden ejercitar todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, de medidas cautelares estatutarias o de las exigencias de la buena fe.

2. Con carácter general, todas las personas socias usuarias ostentan en condiciones de igualdad los mismos derechos económicos y políticos, sin perjuicio de las previsiones particulares establecidas en la presente ley para las distintas categorías de personas socias.

3. En especial, toda persona socia usuaria tiene derecho a:

a) Asistir a los debates y participar en ellos, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas que se les sometan en la asamblea general y demás órganos colegiados de los que formen parte.

b) Ser persona electora y elegible para los cargos de los órganos sociales.

c) Participar en todas las actividades de la cooperativa sin discriminaciones, y especialmente en la actividad cooperativizada.

d) El retorno cooperativo, en su caso.

e) La actualización del valor de sus aportaciones a capital en las condiciones previstas en los estatutos, así como a la retribución acordada por dichas aportaciones.

f) Darse de baja, al reembolso liquidado de su aportación a capital en las condiciones previstas en los estatutos y a la transmisión de su aportación en los casos autorizados.

g) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

h) Cualesquiera otros derechos previstos legal o estatutariamente.

4. Las personas socias trabajadoras y las personas socias de trabajo tienen derecho a la formación profesional adecuada para realizar su trabajo.

5. Toda persona socia podrá comunicarse o aportar documentos por correo electrónico u otra forma telemática y podrá ejercer el derecho de información en los términos previstos en esta ley, en los estatutos, que establecerán los medios para que las personas socias estén bien informadas sobre el funcionamiento y resultados de la cooperativa, o en los acuerdos de la asamblea general, y, como mínimo, tendrá derecho a:

a) Recibir copia de los estatutos sociales y, si existiese, del reglamento de régimen interno, así como de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de estas.

b) Ser notificada de los acuerdos adoptados por la asamblea general en su ausencia, que supongan para la misma obligaciones o cargas gravemente onerosas. En tales casos, el órgano de administración estará obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente.

c) Libre acceso a los libros de la cooperativa, y, si lo solicita, el órgano de administración deberá proporcionarle, en el plazo de quince días desde la solicitud, copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales y de las inscripciones en los correspondientes libros.

d) Recibir, en el plazo máximo de quince días desde que se solicitó al órgano de administración, información o aclaración sobre el funcionamiento y los resultados de la cooperativa, y, en particular, sobre su situación económica y social en relación con la misma.

e) Examinar los documentos que vayan a ser sometidos a su aprobación en la asamblea general convocada. Estos documentos deberán estar disponibles para su examen, descarga e impresión en la página web corporativa y, de no estarlo, en el domicilio social o centro de trabajo indicado, durante el horario señalado y hasta la fecha de celebración de la asamblea. También deberá enviarse copia de los mismos, de forma gratuita, a quien lo solicite.

f) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación con los puntos contenidos en el orden del día. El órgano de administración podrá responder por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, antes de proceder a la votación del asunto sobre el que se ha solicitado la información.

6. El órgano de administración no podrá negar la información solicitada por las personas socias, salvo que la publicidad de esta ponga en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa, o cuando la petición constituya obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de quien lo solicite. No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la asamblea y esta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes, y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerden el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por las personas socias solicitantes de la información.

La falta de respuesta a la solicitud de información, la negativa o la insuficiente información podrán ser recurridas por la persona socia que formule la petición, ante el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea general, en los términos previstos en el apartado 6 del artículo 28 de esta ley, cuando dicha información fuera esencial para el ejercicio razonable del derecho de voto o de cualquiera de los demás derechos de participación.

7. Las comunicaciones entre la cooperativa y las personas socias, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, podrán realizarse por medios electrónicos siempre que dichas comunicaciones hubieran sido aceptadas por la persona socia y estén previstas en sus estatutos.

En el caso de que la cooperativa tenga página web corporativa en los términos del artículo 3, establecerá el correspondiente dispositivo de contacto entre la cooperativa y las personas socias que permita acreditar la fecha indubitada de la recepción, así como el contenido de los mensajes electrónicos intercambiados.

Artículo 26. *La participación en la actividad cooperativizada.*

1. Las personas socias usuarias tienen derecho a participar en la actividad cooperativizada, en condiciones de igualdad, y con arreglo a lo previsto en esta ley, en los estatutos, en el reglamento de régimen interno y en los acuerdos adoptados por la asamblea general.

2. Con carácter general, los estatutos sociales o el reglamento de régimen interno establecerán los términos en que las personas socias usuarias están obligadas a participar en la actividad cooperativizada, si bien el órgano de administración, cuando exista causa que lo justifique, podrá dispensar de dicha obligación, en la cuantía que proceda y por el tiempo que sea necesario, según las circunstancias que concurran.

3. Las relaciones cooperativizadas entabladas por la cooperativa con sus integrantes se sujetarán a las condiciones fijadas en los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno o, en su caso, en los acuerdos sociales de la asamblea general.

Artículo 27. *Obligaciones.*

Las personas socias usuarias están obligadas a cumplir con lealtad las obligaciones legales y estatutarias, y en especial a:

a) Asistir a la reunión de la asamblea general y demás órganos de la cooperativa a los que pertenezcan o fuesen convocadas.

b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.

c) Participar en la actividad cooperativizada en la cuantía mínima obligatoria establecida en los estatutos y reglamento de régimen interno, en su caso.

d) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses sociales lícitos.

e) No realizar actividades competitivas con la actividad empresarial de la cooperativa, ni colaborar con quien las realice, a menos que sean autorizadas expresamente por el órgano de administración.

f) Aceptar los cargos sociales para los que fueren elegidas, salvo causa justificada.

g) Participar en las actividades de formación previstas para las personas socias.

h) Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social en la forma prevista.

i) Comunicar los cambios de domicilio y facilitar una dirección de correo electrónico, en su caso, a efectos de notificaciones.

j) Las demás obligaciones que resulten de las leyes y de los estatutos.

Artículo 28. *Baja voluntaria.*

1. La persona socia podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al órgano de administración. El plazo de preaviso, que fijarán los estatutos, no podrá ser superior a un año.

La baja surtirá efectos en la fecha que se indique en la notificación a la cooperativa, cuya prueba recae sobre quien causa baja.

2. Los estatutos podrán establecer el compromiso de la persona socia de no darse de baja voluntariamente, sin causa que la califique de justificada, hasta el final del ejercicio económico en el que quiera causar baja o hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a cinco años, sin perjuicio de lo dispuesto para las cooperativas agroalimentarias y las de explotación comunitaria de la tierra.

3. El órgano de administración, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de efectos de la baja, la calificará y determinará sus efectos en escrito motivado, que comunicará a la persona interesada. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá calificada la baja como justificada.

4. El incumplimiento por parte de la persona socia del plazo de preaviso, así como las bajas que no respeten el plazo de permanencia mínimo establecido en los estatutos, tendrán la consideración de baja no justificada, salvo que el órgano de administración, atendiendo a las circunstancias del caso, acordase motivadamente lo contrario. Todo ello, sin perjuicio de que pueda exigirse a la persona socia el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligada o, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. Los estatutos podrán determinar los criterios objetivos para cuantificar los daños y perjuicios exigibles en el caso de tal incumplimiento.

5. Los estatutos establecerán los supuestos en que se considerará justificada la baja.

En todo caso, se considerará justificada la baja de quien estuviera disconforme con alguno de los siguientes acuerdos de la asamblea general, siempre que comunique la baja por tal motivo en el plazo de un mes a partir de la adopción del acuerdo si estaba presente, o desde su notificación en caso contrario:

a) Acuerdos que impliquen nuevas obligaciones o cargas gravemente onerosas para la persona socia.

b) Acuerdos relativos a la actividad cooperativizada que perjudiquen especialmente los intereses económicos de la persona socia.

c) En todos los demás supuestos previstos en la presente ley o en los estatutos.

Se entiende por persona socia disconforme quien votó en contra del acuerdo e hizo constar en acta su oposición, y aquella que no estando a favor del acuerdo no pudo ejercer su derecho de voto por estar ausente o haber sido privada ilegítimamente de su derecho de voto.

6. La persona socia disconforme con el acuerdo del órgano de administración sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria podrá impugnarlo en el plazo de un mes desde su notificación ante el comité de recursos, que resolverá en el plazo de dos meses, o, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera reunión que se celebre, mediante votación secreta.

Artículo 29. *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 el órgano de administración, de oficio o a petición de cualquier otra persona socia o de la

propia afectada. En este último caso, podrá prescindirse de la audiencia si el acuerdo se basa solo en la solicitud presentada por la misma.

3. El acuerdo del órgano de administración no será ejecutivo hasta que se notifique la ratificación de la baja por el comité de recursos o, en su defecto, por la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecerse 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 siempre tendrá la consideración de justificada, salvo que la pérdida de los requisitos para ser persona socia sea consecuencia de la voluntad de la misma de incumplir sus obligaciones con la cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria; en estos supuestos, dicha persona socia no solo podrá ser excluida de la cooperativa, sino que será responsable de los daños y perjuicios ocasionados. El acuerdo del órgano de administración que decida sobre la baja deberá pronunciarse también sobre su calificación y los efectos de la misma.

5. La persona socia disconforme con la decisión del órgano de administración sobre la calificación o efectos de su baja obligatoria podrá recurrir dicho acuerdo en los términos del apartado 6 del artículo anterior.

Artículo 30. *Efectos económicos de la baja.*

Quien cause baja en la cooperativa cesará en su derecho y deber de participar en la actividad cooperativizada y en las demás obligaciones que como persona socia usuaria le correspondieran, salvo aquellas que hubieran sido pactadas expresamente o cuyo cumplimiento no estuviera vinculado a su condición de persona socia.

Asimismo, tendrá derecho al reembolso de sus aportaciones al capital en las condiciones previstas en los estatutos o acuerdos sociales.

Sección 3.ª Normas de disciplina social

Artículo 31. *Tipicidad y prescripción.*

1. Las personas socias solo podrán ser sancionadas por aquellos hechos previamente tipificados en los estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves. Del mismo modo, deberán establecerse con carácter previo las consecuencias concretas derivadas de su infracción, que podrán consistir en amonestaciones, sanciones pecuniarias, la suspensión de derechos e, incluso, la expulsión de la sociedad.

2. Las infracciones cometidas prescribirán si son leves al mes, si son graves a los tres meses y si son muy graves a los seis meses. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en la que la infracción se haya cometido. El plazo se interrumpirá al incoarse el procedimiento sancionador y se reanudará si en el plazo de tres meses no se dicta y notifica la resolución.

3. Específicamente para las personas socias trabajadoras y personas socias de trabajo, respecto de su prestación de trabajo, se estará también a lo establecido en el artículo 130.

Artículo 32. *Procedimiento sancionador.*

Los estatutos establecerán el procedimiento sancionador y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración, salvo las excepciones previstas en esta ley.

b) En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de las personas interesadas y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves, pudiendo ser recurrido el acuerdo del órgano de administración.

Artículo 33. *Suspensión de derechos.*

1. El ámbito y alcance de la suspensión de los derechos serán determinados necesariamente por los estatutos sociales, y solo podrá establecerse para los casos en que la persona socia se halle al descubierto de sus obligaciones económicas, no participase según los términos previstos estatutariamente en las actividades cooperativizadas o dejase de cumplir los requisitos exigidos para tener tal condición de socia.

2. En todo caso, la sanción de suspender a la persona socia en sus derechos no podrá alcanzar al derecho de información, al derecho a percibir el retorno cooperativo, al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social y al derecho de actualización de las mismas.

Artículo 34. *Expulsión.*

1. La expulsión de las personas socias deberá ser acordada por el órgano de administración de la cooperativa. No obstante, los estatutos podrán atribuir la competencia para la expulsión a la asamblea general.

2. En todo caso, se considerarán faltas muy graves susceptibles de motivar la expulsión de la persona socia:

a) La realización de actividades que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones de competencia con ella, salvo cuando sea consentida; el fraude en las aportaciones u otras prestaciones, y cualquier actuación dirigida al descrédito de la misma.

b) El incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales o reglamento de régimen interno.

c) El incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones al capital social.

d) El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas asumidas frente a la cooperativa.

e) Prevalerse de la condición de persona socia de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

f) Las determinadas específicamente por esta ley para alguna clase de cooperativas.

g) Las que puedan establecerse en los estatutos sociales.

3. Cuando la causa de la expulsión sea la de encontrarse al descubierto de sus obligaciones económicas, no se aplicarán los plazos de prescripción previstos en el artículo 31, pudiendo acordarse su expulsión en cualquier momento, salvo que haya regularizado su situación.

4. En el caso de que los estatutos sociales atribuyesen la competencia para la expulsión a la asamblea general, la expulsión requerirá acuerdo de este órgano social. A estos efectos, deberá incluirse la misma como primer punto del orden del día en la reunión de la asamblea y, tras la debida audiencia de la persona afectada, se resolverá por votación mayoritaria de todas las personas socias presentes y representadas con excepción de la interesada.

Artículo 35. *Recursos contra el acuerdo de expulsión.*

1. El acuerdo de expulsión podrá ser recurrido teniendo en cuenta que el recurso ante la asamblea general, en caso de no haber comité de recursos, deberá incluirse como primer punto del orden del día.

2. El acuerdo de expulsión será ejecutivo desde el momento en que el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general notifiquen la ratificación del acuerdo, o haya finalizado el plazo para presentar el recurso.

No obstante, si los estatutos lo contemplan, podrá aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en esta ley para la baja obligatoria.

El acuerdo social de expulsión, una vez agotada la vía interna de impugnación ante el órgano social competente, podrá ser impugnado judicialmente en los términos establecidos en la legislación procesal.

CAPÍTULO IV

Órganos sociales

Artículo 36. *Órganos de la sociedad.*

1. Son órganos de la cooperativa:

a) La asamblea general.
b) El órgano de administración.
c) La intervención, salvo en aquellas cooperativas con diez o menos personas socias usuarias, en cuyo caso será opcional.

2. Los estatutos sociales podrán prever la existencia de un comité de recursos y de otros órganos de carácter consultivo o asesor, cuyas funciones, que se determinarán en los estatutos, en ningún caso podrán confundirse con las propias de los anteriores órganos sociales.

3. Las sociedades cooperativas y sus estructuras asociativas procurarán la presencia equilibrada de las personas socias, hombres y mujeres, en los órganos de que dispongan, así como el establecimiento de medidas de igualdad de género, especialmente las dirigidas a la conciliación de la vida personal, familiar y laboral.

Sección 1.ª La Asamblea General

Artículo 37. *Disposiciones generales.*

1. Las personas socias reunidas en asamblea general decidirán, por la mayoría legal o estatutariamente establecida, sobre los asuntos propios de su competencia. Todas las personas socias, incluso las que hayan emitido votos disidentes y las que no hayan participado en la reunión, quedan sometidas a los acuerdos de la asamblea.

2. Es competencia exclusiva e inderogable de la asamblea general deliberar y adoptar acuerdos sobre los siguientes asuntos:

a) El nombramiento y revocación de las personas que integran los órganos sociales, así como el ejercicio de la acción de responsabilidad contra las mismas.
b) El nombramiento y revocación, que solo cabrá cuando exista justa causa, de entidad de auditoría de cuentas.
c) El examen de la gestión social, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.
d) El establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, fijar el interés que devengarán las aportaciones al capital social, en su caso, y determinar las cuotas de ingreso o periódicas.
e) La emisión de obligaciones, de títulos participativos o de participaciones especiales.
f) La modificación de los estatutos sociales, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 94.
g) La constitución, adhesión o separación de cooperativas de segundo grado, grupos cooperativos y otras entidades, así como la creación, modificación o extinción de secciones de la cooperativa.
h) La fusión, escisión, transformación, cesión global de activo y pasivo, disolución y liquidación de la sociedad.
i) Toda decisión que implique una modificación sustancial en la estructura organizativa o funcional de la cooperativa, así como la adquisición, enajenación o aportación a otra entidad de bienes cuyo valor supere el veinte por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.
j) La aprobación o modificación del reglamento interno de la cooperativa.
k) La determinación de la política general de la cooperativa.
l) Todos los demás asuntos exigidos por la ley o los estatutos.

3. La asamblea general podrá debatir y adoptar acuerdos sobre cualquier otro asunto de interés para la cooperativa que no sea competencia exclusiva de otro órgano social. Sin perjuicio de ello, la asamblea general, salvo disposición estatutaria en contrario, podrá

impartir instrucciones al órgano de administración o someter a su autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos.

Artículo 38. *Clases de asamblea general.*

1. Las asambleas generales, en función de los asuntos a tratar en las mismas, pueden ser ordinarias o extraordinarias. La asamblea general ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico anterior, para examinar la gestión social, aprobar si procede las cuentas anuales y, en su caso, resolver sobre la distribución de resultados. Podrá, asimismo, incluir en el orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la asamblea. Todas las demás asambleas tendrán el carácter de extraordinarias.

2. La asamblea general tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representadas todas las personas socias, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en asamblea, aprobando y firmando todas el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto, no será necesaria la permanencia de todas las personas socias para que la sesión pueda continuar.

Artículo 39. *Facultad y obligación de convocar.*

1. La asamblea general ordinaria deberá ser convocada por el órgano de administración, y en su caso por el órgano de liquidación de la cooperativa, en el plazo previsto en los estatutos.

2. Cumplido el plazo establecido para la reunión de la asamblea general ordinaria sin que se hubiera celebrado, tanto la intervención como cualquier persona socia podrán reclamar al órgano de administración que la convoque. Si transcurridos quince días desde que se formuló la primera reclamación este no ha procedido a su convocatoria, cualquiera de ellas podrá solicitar del órgano judicial competente que convoque la asamblea y designe la persona que debe presidirla.

3. La asamblea general extraordinaria podrá ser convocada por el órgano de administración a iniciativa propia o a petición de la intervención o de un número de personas socias que represente el diez por ciento del total de las personas socias de la cooperativa o, al menos, de cincuenta. A la petición de asamblea se acompañará el orden del día de la misma. Si el requerimiento de convocatoria no fuese atendido por el órgano de administración dentro del plazo máximo de un mes, quienes lo hayan solicitado podrán instar de la jurisdicción competente la convocatoria de la asamblea y la designación de la persona que deba presidirla.

4. Asimismo, la intervención, así como las personas socias que representen el diez por ciento del total o, al menos, cincuenta podrán solicitar por escrito al órgano de administración, en los cinco días siguientes al anuncio de la convocatoria de la asamblea general, que se publique un complemento a esta incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

Artículo 40. *Forma de la convocatoria.*

1. La convocatoria se hará mediante comunicación individual a las personas socias, para lo cual se pueden emplear medios telemáticos.

En sustitución de la convocatoria individualizada a cada persona socia, los estatutos de las cooperativas pueden establecer que la asamblea pueda ser convocada mediante anuncio publicado en alguno de los medios de comunicación escritos de mayor circulación del ámbito territorial de la cooperativa u otra publicación con distinta periodicidad dentro de dicho ámbito territorial, o bien mediante anuncio en alguna publicación propia de la cooperativa que se distribuya entre todas las personas socias.

Si la cooperativa tuviera página web corporativa en los términos del artículo 3 de esta ley, la convocatoria deberá realizarse en la misma, sin perjuicio de comunicar la convocatoria de otras formas previstas en este artículo.

En todo caso, la convocatoria ha de anunciarse de forma destacada en el domicilio social y en cada uno de los centros de trabajo.

2. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la asamblea deberá existir un plazo de al menos quince días y esta no podrá ser posterior en dos meses a la fecha de la convocatoria.

Artículo 41. *Contenido de la convocatoria.*

1. La convocatoria indicará la denominación social de la cooperativa, la fecha, hora y lugar de la reunión, si es en primera o segunda convocatoria, con un intervalo mínimo de media hora, el orden del día y el nombre y cargo de la persona que firma la convocatoria.

2. El orden del día, que será fijado por el órgano de administración, expresará con claridad y precisión los asuntos a tratar.

3. En el anuncio de la convocatoria se hará constar el derecho de todas las personas socias a examinar los documentos relacionados con los asuntos a tratar, así como la posibilidad de solicitar su envío.

El órgano de administración deberá publicar el complemento a la convocatoria, de igual forma que la convocatoria y con una antelación mínima de cinco días a la fecha prevista para la celebración de la asamblea general. La falta de publicación del complemento en las condiciones señaladas tendrá las mismas consecuencias previstas para la falta de publicación de la convocatoria.

Artículo 42. *Lugar de reunión de la asamblea.*

1. La reunión de la asamblea deberá celebrarse, salvo que tenga carácter de universal, en cualquier localidad del concejo donde esté ubicado el domicilio social o de los concejos limítrofes a este. También podrá celebrarse en una localidad del concejo en el que estén domiciliadas, al menos, el veinte por ciento de las personas socias.

2. Será válida la celebración de la asamblea general realizada por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple, otros medios electrónicos o aplicaciones informáticas, siempre que quien desempeñe la secretaría del órgano reconozca la identidad de las personas asistentes y así lo exprese en el acta. La asamblea se entenderá celebrada en el domicilio de la cooperativa.

3. Los estatutos de la cooperativa podrán regular la posibilidad de asistencia telemática de las personas socias a las asambleas generales presenciales, estableciendo los requisitos específicos para ello.

Artículo 43. *Constitución de la asamblea.*

1. La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentes o representadas más de la mitad de las personas socias. En segunda convocatoria será suficiente con la asistencia presencial o mediante representación del cinco por ciento de las personas socias o, al menos, de cincuenta de ellas. Los estatutos sociales podrán aumentar el *quorum* de constitución de la asamblea, sin que en segunda convocatoria pueda superar el veinticinco por ciento del total de las personas socias.

Cuando por haberse previsto en la convocatoria asistan telemáticamente personas socias a la asamblea general, su asistencia computará como presencial, a los efectos de determinar la existencia de *quorum*.

2. Salvo disposición contraria en los estatutos, quienes desempeñen las funciones de presidencia y secretaría de la asamblea general serán las personas propias del consejo rector. En ausencia de quien ocupe la presidencia, actuará presidiendo la asamblea la persona que ocupe la vicepresidencia.

Cuando el órgano de administración de la cooperativa tenga la forma de administración única, esta será quien desempeñe las funciones de la presidencia de la asamblea, designando al comienzo de la reunión una persona asistente para ocupar la secretaría de la misma.

Cuando el órgano de administración de la cooperativa tenga la forma de administración solidaria o mancomunada, ocupará las funciones de la presidencia de la asamblea la persona de mayor edad, ocupando la secretaría la de menor edad. En ausencia de la persona a la que según lo anterior le correspondiera desempeñar las funciones de la

presidencia de la reunión, llevará a cabo estas funciones la otra persona de la administración, designando la asamblea a la persona que ocupe la secretaría.

Si no asistiera a la reunión alguna de las personas a quienes correspondiera desempeñar las funciones anteriormente señaladas, la asamblea designará de entre las personas asistentes a quien ocupe dichas funciones de presidencia y secretaría.

Artículo 44. *Adopción de acuerdos.*

1. No siendo computables los votos nulos, los votos en blanco ni las abstenciones, los estatutos establecerán las mayorías necesarias para la aprobación de los acuerdos, respetando las siguientes normas:

a) Los acuerdos ordinarios requerirán más votos a favor que en contra.

b) Los acuerdos que impliquen modificación de estatutos, fusión, transformación, aprobación de nuevas aportaciones obligatorias y otros que establezca esta ley requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de todos los votos presentes o representados en la asamblea.

c) Los acuerdos relativos a la elección, renovación y separación de cargos requerirán que las candidaturas presentadas obtengan más votos a favor que en contra, con la excepción prevista en el artículo 56 de la presente ley.

2. Los estatutos podrán establecer que, cuando el acuerdo a adoptar afecte en particular a los derechos y deberes de una determinada clase de personas socias, la aprobación del mismo requerirá el voto favorable de la mayoría de los votos que estas representen en la asamblea.

3. Las votaciones serán secretas en los supuestos previstos estatutariamente y, en todo caso, cuando tengan por finalidad la elección o revocación de las personas integrantes de los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra las mismas, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción.

También será secreta la votación cuando esté relacionada con la aplicación de sanciones, baja obligatoria, y cuando así lo soliciten el cinco por ciento del total de las personas socias o, al menos, cincuenta de ellas.

4. Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto será indispensable que conste en el orden del día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la asamblea general universal, salvo cuando se trate de:

a) Convocatoria de una nueva asamblea general o prórroga de la que se está celebrando.

b) Nombramiento de auditoría para la verificación extraordinaria de las cuentas anuales.

c) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra las personas integradas en los órganos de administración, intervención o liquidación.

d) Revocación de las personas integradas en los órganos de administración, intervención o liquidación.

Artículo 45. *Funciones de la presidencia y secretaría de la asamblea.*

1. Funciones de la presidencia:

a) Ordenar la confección de la lista de asistentes a cargo de la secretaría, decidiendo sobre las representaciones defectuosas.

b) Proclamar el número de personas socias asistentes y votos que representan, y, en su caso, declarar constituida la asamblea.

c) Dirigir las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día.

d) Proclamar el resultado de las votaciones.

e) Decidir con arreglo a las previsiones estatutarias sobre la asistencia de personas no socias cuando resulte conveniente para los intereses de la cooperativa, salvo acuerdo en sentido contrario de la asamblea.

2. Funciones de la secretaría:

a) Redactar el acta resultante de la reunión.

b) Asistir a la presidencia de la asamblea en el desarrollo de la reunión.

Artículo 46. *Legitimación para asistir y ejercicio del derecho de voto.*

1. Todas las personas socias tienen derecho a asistir a las reuniones de la asamblea general.

Estas podrán hacerse representar en la asamblea general por otra, que no podrá representar a más de dos, o bien por el cónyuge o persona con análoga relación con la que conviva, ascendiente o descendiente.

La asistencia a las asambleas generales por parte de las personas socias que sean personas jurídicas corresponderá a personas que formen parte de su propio órgano de administración o aquellas personas designadas por este.

La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada asamblea. Los estatutos podrán autorizar el ejercicio del derecho de representación por medio de personas no socias, que no podrán ostentar más de dos representaciones. Se considerará revocada la representación cuando la representada asista personalmente a la asamblea.

Los estatutos podrán autorizar la asistencia a la asamblea de terceras personas no socias, cuya presencia esté justificada en relación con los puntos del orden del día, previa propuesta del órgano de administración sin oposición de la propia asamblea.

2. En la asamblea general toda persona socia usuaria tendrá derecho de voto. Sin embargo, cuando el acuerdo a adoptar esté relacionado con la aplicación de sanciones, el cese de miembros de los órganos sociales, el ejercicio de la acción de responsabilidad, la liberalización de una obligación o la concesión de un derecho, las personas afectadas por estas decisiones deberán abstenerse de votar dicho acuerdo.

3. En las cooperativas de primer grado, los estatutos podrán establecer la posibilidad de voto plural ponderado en proporción al volumen de la actividad cooperativizada para las cooperativas agroalimentarias, de servicios, de transportistas y del mar, sin que puedan atribuirse a cada persona socia en ningún caso más de cinco votos sociales.

En las cooperativas de segundo o ulterior grado, los estatutos pueden establecer que el voto sea proporcional a su participación en la actividad cooperativizada o al número de personas socias que integran la cooperativa asociada.

Cuando en una cooperativa existan diversas clases de personas socias, los estatutos podrán determinar el porcentaje de voto que le corresponde a cada clase en la asamblea, teniendo en cuenta que el voto correspondiente a las personas socias usuarias no podrá ser inferior al cincuenta y uno por ciento del total de los votos que concurren a la misma.

En ningún caso una sola persona socia podrá ostentar en una asamblea más de un tercio de los votos, salvo que la cooperativa tenga tres o menos personas socias, en cuyo caso el límite máximo de votos será del cuarenta por ciento en las de tres personas socias y del cincuenta por ciento en las de dos personas socias.

Los estatutos podrán regular los supuestos en que será imperativo el voto igualitario.

4. La relación entre los votos sociales y la actividad cooperativizada necesaria para la atribución del voto plural ponderado se recogerá en los estatutos sociales o, en su caso, en el reglamento de régimen interno. El procedimiento, los plazos y los órganos competentes para la elaboración, actualización, cierre y subsanación del censo de votos correspondientes a cada persona socia serán los establecidos en los propios estatutos sociales o en el reglamento de régimen interno de la cooperativa, garantizando el derecho de información de la persona socia.

Artículo 47. *Acta de la asamblea.*

1. El acta de cada sesión será redactada por la persona que ejerza la secretaría, y será firmada por ella misma y por quien desempeñe la presidencia de la asamblea. En todo caso, el acta deberá expresar:

a) Fecha, lugar y hora de la reunión, así como el orden del día de la misma.

b) Si se celebra en primera o segunda convocatoria.

c) Manifestación de la existencia de *quorum* suficiente para su válida constitución, indicando si las personas socias asisten de forma presencial, telemática o mediante representante.

d) Resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación.

e) Intervenciones que las personas interesadas hayan solicitado que consten en acta.

f) Acuerdos adoptados, indicando los términos de las votaciones y los resultados de cada una de las mismas.

2. Como anexo al acta, firmada por quienes desempeñen la presidencia y secretaría, si no se contiene en el texto de la propia acta, se acompañará la lista de las personas asistentes, presentes o representadas, y los documentos que acrediten la representación. En el caso de asamblea universal, deberá hacerse constar el nombre de las personas asistentes y la firma de cada una de ellas.

3. El acta de la asamblea deberá ser aprobada como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la presidencia. En este caso, deberá aprobarse dentro del plazo de quince días, por quien haya actuado en la presidencia, la secretaría y dos personas socias, designadas entre las asistentes, que no ostenten cargos sociales ni estén en conflicto de intereses o hayan sido afectadas a título particular por algún acuerdo asambleario, quienes la firmarán junto con quien haya actuado en la presidencia y secretaría. En los supuestos de imposibilidad manifiesta, podrán firmar el acta personas socias que ostenten cargos sociales.

4. El órgano de administración de la cooperativa deberá presentar los acuerdos adoptados que sean inscribibles, en el plazo de un mes desde su aprobación, en el Registro de Sociedades Cooperativas. Asimismo, deberá incorporar el acta de la asamblea al correspondiente libro de actas.

5. Cualquier persona socia podrá solicitar y obtener, en el plazo de diez días, certificación del acta una vez aprobada, o de los acuerdos adoptados, que será expedida por la persona que ocupe la secretaría del consejo rector, con el visto bueno de quien haya sido designado para la presidencia o, en su caso, por la persona administradora facultada para ello.

6. El órgano de administración podrá requerir la presencia de una persona titular de notaría para que levante acta de la asamblea y estará obligado a hacerlo siempre que lo solicite al menos el número de personas socias o porcentaje que establezcan los estatutos, sin que pueda ser superior al veinticinco por ciento, con cinco días de antelación al previsto para la sesión. Los honorarios notariales irán a cargo de la cooperativa. El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación y tendrá la consideración de acta de la asamblea.

Artículo 48. *Asamblea general de personas delegadas.*

1. Si la cooperativa tiene más de quinientas personas socias o si concurren circunstancias que dificulten la presencia de todas ellas en la asamblea general, los estatutos podrán establecer que la asamblea general se constituya como una asamblea de personas delegadas.

2. Los estatutos regularán los criterios de adscripción de las personas socias a las juntas preparatorias, su facultad de elevar propuestas no vinculantes, las normas para la elección de personas delegadas de entre las presentes que no desempeñen cargos sociales, el número máximo de votos que podrá ostentar cada una en la asamblea general y el carácter y duración del mandato establecido en los estatutos y que no podrá ser superior a los cinco años.

Cuando el mandato de las personas delegadas sea plurianual, los estatutos deberán regular un sistema de reuniones informativas, previas y posteriores a la asamblea, de aquellas con las personas socias adscritas a la junta correspondiente.

3. Las convocatorias de las juntas preparatorias y de la asamblea de personas delegadas tendrán que ser únicas, con un mismo orden del día y con el régimen de publicidad previsto en la presente ley. Tanto las juntas preparatorias como la asamblea de personas delegadas se regirán por las normas de constitución y funcionamiento de la asamblea general.

Salvo cuando asista la persona que ocupe la presidencia de la cooperativa, las juntas preparatorias estarán presididas por una persona socia elegida entre las personas asistentes y siempre serán informadas por un miembro, al menos, del consejo rector.

Cuando en el orden del día figuren elecciones a cargos sociales, las mismas podrán tener lugar directamente en las juntas preparatorias celebradas el mismo día, quedando el

recuento final y la proclamación de las personas candidatas para la asamblea general de personas delegadas.

4. La aprobación diferida del acta de cada junta preparatoria deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a su respectiva celebración.

5. Solo será impugnable el acuerdo adoptado por la asamblea general de personas delegadas, aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y acuerdos de las juntas preparatorias.

6. 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 49. *Impugnación de acuerdos de la asamblea general.*

1. Son impugnables los acuerdos sociales que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o lesionen el interés social en beneficio de una o varias personas socias o de terceras personas.

La lesión del interés social se produce también cuando el acuerdo, aun no causando daño al patrimonio social, se impone de manera abusiva por la mayoría. Se entiende que el acuerdo se impone de forma abusiva cuando, sin responder a una necesidad razonable de la cooperativa, se adopta por la mayoría en interés propio y en detrimento injustificado del resto de personas socias.

2. No será procedente la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro adoptado antes de que se hubiera interpuesto la demanda de impugnación. Esto se entiende sin perjuicio del derecho de la persona legitimada para su impugnación a instar la eliminación de los efectos o la reparación de los daños que el acuerdo le hubiera ocasionado mientras estuvo en vigor.

Artículo 50. *Acción de impugnación de acuerdos de la asamblea general.*

1. La acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará en el plazo de un año, salvo que tenga por objeto acuerdos que, por sus circunstancias, causa o contenido, resulten contrarios al orden público, en cuyo caso la acción no caducará ni prescribirá. El plazo de caducidad se computará desde la fecha de adopción del acuerdo. Si el acuerdo se hubiera inscrito, el plazo de caducidad se computará desde la fecha de oponibilidad de la inscripción.

2. Para la impugnación de los acuerdos sociales están legitimadas cualquiera de las personas integradas en el órgano de administración o intervención, las terceras personas que acrediten un interés legítimo y las personas socias que hubieran adquirido tal condición antes de la adopción del acuerdo, siempre que representen, individual o conjuntamente, al menos el cinco por ciento de la totalidad de votos existentes en la cooperativa al tiempo de la adopción del acuerdo, o alcancen el número mínimo de quince personas socias en aquellas cooperativas de más de trescientos socios. Los estatutos podrán reducir el porcentaje o número indicado y, en todo caso, las personas socias que no lo alcancen tendrán derecho al resarcimiento del daño que les haya ocasionado el acuerdo impugnable.

Para la impugnación de los acuerdos que sean contrarios al orden público estará legitimada cualesquiera personas socias, aunque hubieran adquirido esa condición después del acuerdo, integrantes del órgano de administración, intervención o terceras personas.

Las acciones de impugnación deberán dirigirse contra la cooperativa. Cuando la persona que ejerza la acción de impugnación tuviese la representación exclusiva de la cooperativa y la asamblea general no tuviese designado a nadie a tal efecto, el órgano judicial competente que conozca de la impugnación nombrará la persona que ha de representarla en el proceso, entre las personas socias que hubieren votado a favor del acuerdo impugnado.

Las personas socias que hubieren votado a favor del acuerdo impugnado podrán intervenir a su costa en el proceso para mantener su validez.

No podrá alegar defectos de forma en el proceso de adopción del acuerdo quien, habiendo tenido ocasión de denunciarlos en el momento oportuno, no lo hubiera hecho.

3. La sentencia firme que declare la nulidad de un acuerdo inscribible habrá de inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas. Previamente a la impugnación de los acuerdos sociales, o al sometimiento a la resolución extrajudicial de conflictos, deberá haberse agotado la vía cooperativa interna establecida en la presente ley.

Sección 2.ª Órgano de administración

Artículo 51. *Modos de organizar la administración.*

1. La gestión y la representación de la cooperativa corresponden al órgano de administración, que, con carácter general, será el consejo rector.

2. En aquellas cooperativas en que el número de personas socias sea inferior a diez, los estatutos podrán establecer que la administración sea asumida por una o dos personas administradoras, que asumirán las competencias y funciones previstas en esta ley para el órgano de administración y que actuarán de manera solidaria o mancomunada, según determine el acuerdo de la asamblea general.

3. Los estatutos podrán establecer los distintos modos de organizar la administración, atribuyendo a la asamblea general la facultad de optar alternativamente por cualquiera de ellos cuando corresponda, sin necesidad de modificación estatutaria.

4. Todo acuerdo de modificación del modo de organizar la administración de la sociedad, constituya o no modificación de los estatutos, se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 52. *Competencia y ámbito de representación.*

1. Corresponden al órgano de administración cuantas facultades no estén reservadas por la ley o por los estatutos a otros órganos sociales.

2. Las facultades representativas del órgano de administración se extienden a todos los actos relacionados con las actividades que integren el objeto social de la cooperativa, sin que surtan efectos frente a terceras personas las limitaciones que en cuanto a ellas pudieran contener los estatutos.

3. Cuando la administración corresponda al consejo rector, la presidencia y, en su caso, la vicepresidencia tendrán atribuida, en nombre de este órgano, la representación legal de la cooperativa, dentro del ámbito de facultades que les atribuyan los estatutos y de las concretas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector.

4. En los supuestos en que la administración no corresponda al consejo rector, la atribución del poder de representación de la cooperativa en juicio y fuera de él corresponderá a la persona administradora única o, cuando la administración sea asumida por dos personas administradoras, a ambas de manera solidaria o conjunta, según determine el acuerdo de la asamblea general.

Artículo 53. *Nombramiento y aceptación.*

1. Las personas integrantes del órgano de administración, así como, en su caso, las personas integrantes suplentes del órgano de administración a que se refiere el artículo 56.3, deberán ser personas socias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 60.2, y serán nombradas por la asamblea general, en votación secreta, en los términos establecidos en el artículo 44.1 c).

2. Las personas integrantes del órgano de administración podrán ser físicas o jurídicas. Cuando sean personas jurídicas, deberán designar una persona física que ejercerá las funciones propias del cargo mientras no sea revocada. La revocación de quien represente a la persona jurídica no producirá efecto hasta que no se designe a la persona que la sustituya.

3. Los estatutos deberán regular el proceso electoral. En todo caso, no serán válidas las candidaturas presentadas fuera del plazo previsto en los estatutos, ni las personas integrantes del órgano de administración sometidas a renovación podrán decidir sobre la validez de las candidaturas.

4. El nombramiento como persona integrante del órgano de administración tendrá efectos internos a partir de la aceptación y efectos frente a terceros desde su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, que deberá producirse en el plazo de un mes desde aquella. Para proceder a la inscripción será necesario que consten las circunstancias

personales de la persona designada, su declaración de no estar incursa en ninguna causa legal o estatutaria de incapacidad, inhabilitación o incompatibilidad, así como su aceptación.

Artículo 54. *Duración del cargo.*

1. El cargo como persona integrante del órgano de administración tendrá la duración fijada en los estatutos, hasta un máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidas dichas personas sucesivamente por iguales períodos de tiempo, salvo disposición estatutaria en contrario.

2. Las personas integrantes del órgano de administración que hubieran agotado el plazo para el que fueron elegidas deberán seguir ocupando el cargo hasta que las nuevas nombradas acepten sus cargos.

Artículo 55. *Cese en el cargo y suplencias.*

1. Las personas integrantes del órgano de administración podrán ser destituidas por la asamblea general, aunque no conste en el orden del día. En este caso, será necesario que el acuerdo se adopte por una mayoría de dos tercios de los votos presentes o representados en la asamblea.

2. Aquellas personas integrantes del órgano de administración que estén incursas en cualquier prohibición legal o que tengan intereses opuestos a los de la cooperativa deberán ser inmediatamente destituidas por la asamblea general, a solicitud de cualquier persona socia.

3. Asimismo, serán destituidas las personas integrantes del órgano de administración afectadas por el acuerdo de promover la acción social de responsabilidad o por el de transigir sobre su ejercicio, en los términos previstos en el artículo 58.1.

4. Salvo disposición estatuaria en contrario, la asamblea general podrá nombrar personas integrantes suplentes del órgano de administración para el caso de cese de quienes integren el órgano de administración. Producido el cese de la persona integrante del órgano de administración, el nombramiento y aceptación de la persona suplente se inscribirá en el Registro de Sociedades. La persona suplente ejercerá el cargo por el tiempo de mandato que reste a la persona sustituida.

Artículo 56. *Deberes de diligencia y lealtad de las personas integrantes del órgano de administración.*

1. Las personas integrantes del órgano de administración deberán llevar a cabo una gestión cooperativa ordenada, de conformidad con lo establecido en las leyes, los estatutos y el reglamento de régimen interno. A tal fin, tendrán el deber de exigir y el derecho a recabar la información necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

2. Las personas integrantes del órgano de administración no ejercitarán sus facultades con fines distintos de aquellos para los que les han sido concedidas; deberán guardar secreto sobre los datos confidenciales, y se abstendrán de desarrollar actividades por cuenta propia o ajena que entrañen competencia con la cooperativa o generen conflicto con los intereses de aquella, salvo autorización expresa de la asamblea general.

3. Las personas integrantes del órgano de administración deberán abstenerse de participar en deliberaciones y votaciones en las que ellas o personas vinculadas a las mismas tengan conflicto de intereses, directo o indirecto, y adoptarán las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses puedan entrar en conflicto con el interés de la cooperativa.

4. A estos efectos, se evitará, entre otras conductas, utilizar el nombre de la cooperativa o invocar su condición para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas; hacer uso de activos sociales, incluida la información confidencial de la cooperativa, con fines privados; aprovecharse de las oportunidades de negocio de la cooperativa u obtener ventajas o remuneraciones de terceras personas asociadas al desempeño de su cargo, que no sean atenciones de mera cortesía.

5. Las previsiones del apartado anterior se aplicarán también en el caso de que la persona o entidad beneficiaria de las actividades prohibidas sea una persona vinculada a la persona integrante del órgano de administración.

6. A los efectos de este artículo, tendrán la consideración de personas vinculadas a las personas integrantes del órgano de administración el cónyuge o persona con análoga relación afectiva, los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad y las sociedades controladas directa o indirectamente por ellas.

En el caso de que la persona integrante del órgano de administración fuera una persona jurídica, se considerarán personas vinculadas a la misma aquellas que tengan su control, las personas administradoras de hecho o de derecho, liquidadoras y apoderadas con poderes generales, las sociedades que formen parte del mismo grupo y las personas que, respecto de la persona representante de la administradora persona jurídica, tengan la consideración de personas vinculadas en los términos previstos en el apartado anterior.

Artículo 57. *Responsabilidad por daños. Presupuestos y causas de exoneración.*

1. Las personas integrantes del órgano de administración responden frente a la cooperativa, las personas socias y las acreedoras sociales del daño causado por actos u omisiones contrarios a la ley, a los estatutos o por incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo, siempre que haya intervenido dolo o culpa.

2. La responsabilidad de las personas integrantes del órgano de administración se extiende igualmente a las administradoras de hecho, esto es, a aquellas que, sin estar habilitadas para ello, ejercen las funciones propias de la administración.

3. Las personas integrantes del órgano de administración que realizaron el acto o adoptaron el acuerdo lesivo responderán solidariamente, pudiendo exonerarse de tal responsabilidad aquellas que prueben que, no habiendo intervenido en la adopción del acuerdo o en su ejecución, desconocían su existencia o que, conociéndola, hicieron todo lo posible por evitar el daño.

4. No exonerará de responsabilidad la circunstancia de que el acto o el acuerdo lesivo haya sido adoptado, autorizado o ratificado por la asamblea general.

Artículo 58. *Acción social de responsabilidad.*

1. La acción social de responsabilidad contra las personas integrantes del órgano de administración se entablará por la cooperativa, previo acuerdo de la asamblea general, que podrá ser adoptado a solicitud de cualquier persona socia y aunque no conste en el orden del día. Los estatutos no podrán establecer una mayoría distinta de la ordinaria para la adopción de este acuerdo. La asamblea general, en cualquier momento, podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción, siempre que no se opongan a ello personas socias que representen el cinco por ciento del total. Tanto el acuerdo de promover la acción como el de transigir determinarán la destitución de las personas integrantes del órgano de administración afectadas.

2. Si no se obtiene el acuerdo mencionado o si, transcurrido un mes desde su adopción, la cooperativa no entabla la acción de responsabilidad, esta podrá ser ejercida, en interés de la cooperativa, por personas socias que representen el cinco por ciento del total. En caso de estimación total o parcial de la demanda, la cooperativa deberá reembolsar a quien actuó los gastos en que hubiera incurrido al ejercer la acción social de responsabilidad.

3. Las personas acreedoras de la cooperativa podrán ejercitar la acción de responsabilidad contra las personas integrantes del órgano de administración cuando no haya sido ejercitada por la sociedad o sus personas socias, siempre que el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos.

4. La acción social de responsabilidad frente a las personas integrantes del órgano de administración prescribirá a los cuatro años a partir del día en que pudo ejercitarse.

Artículo 59. *Acción individual de responsabilidad.*

Sin perjuicio de la acción reconocida en el artículo anterior, las personas socias y las terceras personas también tendrán acción para reclamar de las personas integrantes del órgano de administración la indemnización por los actos de estas que hayan lesionado directamente sus intereses. Esta acción prescribirá a los cuatro años a partir del día en que pudo ejercitarse.

Subsección 2.ª Del consejo rector

Artículo 60. *Composición y designación de cargos.*

1. Los estatutos sociales determinarán la composición del consejo rector, cuyo número mínimo será de tres y el máximo de quince y debiendo existir, en todo caso, la presidencia, la vicepresidencia y la secretaría. En el caso de que la cooperativa tenga tres personas socias, el consejo rector estará formado por dos miembros, no existiendo la vicepresidencia.

2. Las personas miembros del consejo rector serán elegidas por la asamblea general de entre las personas socias de la cooperativa. Excepcionalmente, los estatutos podrán prever la existencia de personas integrantes del consejo que no sean socias cuando la cooperativa tenga diez o más personas socias, en cuyo caso no podrán superar la cuarta parte del total del total de los miembros del consejo rector ni ser designadas para ocupar la presidencia o la vicepresidencia.

3. La composición del consejo rector deberá asegurar una representación equilibrada de mujeres y hombres, y los estatutos sociales procurarán reflejar en su composición la diversidad que integra la cooperativa, por su implantación geográfica, por la existencia de diversas actividades o por la concurrencia de diferentes clases de personas socias.

4. En el caso de que se reserven puestos del consejo rector a determinadas clases de personas socias, los estatutos deberán regular su procedimiento de cobertura, no debiendo intervenir estas en la elección de los demás puestos.

5. La designación de los cargos dentro del consejo rector corresponderá a la propia asamblea general, salvo que los estatutos sociales establezcan que su designación corresponderá, por votación, al propio consejo rector.

6. La renovación del consejo rector afectará a la totalidad de sus cargos, salvo que los estatutos establezcan un sistema de renovación parcial.

Artículo 61. *Organización y adopción de acuerdos.*

1. El consejo rector se reunirá en sesión ordinaria con la periodicidad que establezcan los estatutos y, al menos, una vez al trimestre, y en sesión extraordinaria a iniciativa de quien ocupe la presidencia o a petición de cualquier persona consejera. Si la solicitud de esta última no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión de, al menos, un tercio de las personas integrantes del consejo.

2. La convocatoria del consejo rector corresponderá a la presidencia, con una antelación mínima de tres días. No será necesaria convocatoria alguna cuando, estando presentes la totalidad de las personas integrantes del consejo rector, se decida por unanimidad su celebración.

3. El consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de las personas que lo componen. La asistencia a las reuniones será personal e indelegable, pudiendo ser telemática siempre que así lo prevean los estatutos y se cumplan los requisitos específicos establecidos para ello.

4. Las reuniones del consejo rector podrán celebrarse íntegramente a través de videoconferencia, de conferencia telefónica múltiple o de otros medios electrónicos o informáticos, siempre que quien ocupe la secretaría del órgano reconozca la identidad de las personas asistentes y así lo exprese en el acta, entendiéndose celebrada la reunión en el domicilio de la cooperativa. Esta misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones, obligatorias o voluntarias, que tuviera constituidas.

5. Los acuerdos del consejo rector se adoptarán por mayoría absoluta, correspondiendo a cada persona integrante del consejo rector un voto y teniendo la persona que ocupe la presidencia voto dirimente en caso de empate.

6. Los acuerdos del consejo rector se consignarán en un libro de actas. Las actas recogerán sucintamente los debates, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Salvo disposición estatutaria en contrario, el acta deberá aprobarse al finalizar la reunión o, si ello no fuera posible, al inicio de la siguiente. Las actas deberán estar firmadas por quienes actúen en la presidencia y en la secretaría.

Artículo 62. *Delegación de facultades.*

1. Si así lo establecen los estatutos, el consejo rector, con el voto favorable de dos tercios de sus miembros, podrá delegar, de forma permanente o por un período determinado, sus facultades en una o varias personas de entre sus integrantes, como personas consejeras delegadas, o en comisiones ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de la delegación. Tales delegaciones no producirán efectos hasta su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas.

2. Solo serán delegables las facultades relativas al tráfico empresarial ordinario de la cooperativa.

3. El consejo rector conservará en todo caso, con carácter exclusivo, la facultad de fijar las directrices generales de la gestión, controlar el ejercicio de las facultades delegadas, presentar ante la asamblea general las cuentas del ejercicio, el informe de gestión y la propuesta de asignación de resultados, prestar avales, fianzas o garantías reales, salvo en las cooperativas de crédito, y otorgar poderes generales.

4. En todo caso, el consejo rector continuará siendo titular de las facultades delegadas y responsable ante la cooperativa, las personas socias y las terceras personas de la gestión llevada a cabo por la comisión ejecutiva o por las personas consejeras delegadas

Artículo 63. *Impugnación de acuerdos del consejo rector.*

1. Las personas integrantes del consejo rector podrán impugnar sus acuerdos, de conformidad con la legislación procesal, en el plazo de un mes desde su adopción.

2. Las personas socias que representen el cinco por ciento del total de la cooperativa también podrán impugnar tales acuerdos, de conformidad con la legislación procesal, en el plazo de un mes desde que hubieran tenido conocimiento de los mismos y siempre que no hubiera transcurrido un año desde su adopción.

3. Las causas de impugnación, su tramitación y sus efectos se regirán conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general.

Sección 3.ª La intervención

Artículo 64. *Funciones, nombramiento y responsabilidad.*

1. La intervención es el órgano de fiscalización de la cooperativa, y tiene atribuidas, además de las funciones previstas en esta ley, las que se establezcan en los estatutos que no estén expresamente encomendadas a otros órganos y sean acordes a su naturaleza.

2. Los estatutos fijarán el número de personas interventoras, que no podrá ser superior a tres, pudiendo establecer la existencia de suplentes. El número de ellas no podrá ser superior al número de personas integrantes del órgano de administración. La duración del mandato se fijará en los estatutos hasta un máximo de cinco años, pudiendo ser objeto de reelección salvo disposición contraria de los estatutos.

3. Las personas interventoras serán elegidas por la asamblea general por mayoría de votos, de entre las personas socias de la cooperativa. En el supuesto de que los estatutos establezcan que el número sea el de tres, una de ellas podrá ser designada entre personas expertas independientes, en cuyo caso no se exigirá la condición de persona socia.

4. La intervención queda sometida a las normas de la presente ley sobre derechos y responsabilidades establecidas para el órgano de administración.

Artículo 65. *Informe.*

1. La intervención, como órgano de fiscalización de la cooperativa, tiene como principal función la censura de las cuentas anuales. Cuando la cooperativa tenga designadas personas titulares de auditoría de cuentas, la intervención queda exonerada de emitir el informe sobre la censura de las cuentas anuales.

2. La intervención dispondrá de un plazo de un mes desde que las cuentas le fueren entregadas por el órgano de administración para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación a la asamblea general ordinaria o formulando a aquel los reparos que estime convenientes. Si, como consecuencia del informe, el órgano de administración se

viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, la intervención habrá de ampliar su informe sobre los cambios introducidos.

3. La intervención tiene derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la cooperativa, y proceder a las verificaciones que estime necesarias, no pudiendo revelar particularmente a nadie el resultado de sus investigaciones.

4. En tanto no se haya emitido el informe de la intervención o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la asamblea general, a cuya aprobación deberán someterse las cuentas.

Sección 4.ª Disposiciones comunes al Órgano de Administración e Intervención

Artículo 66. *Retribución.*

1. El ejercicio de los cargos de los órganos de administración e intervención será gratuito, sin perjuicio del derecho a la compensación de los gastos que les origine el desempeño de sus funciones.

2. No obstante, podrán ser objeto de remuneración si así lo autorizan los estatutos, debiendo establecer los criterios para determinar la misma. En este caso, corresponderá a la asamblea general fijar el importe anual de la remuneración, el cual figurará, asimismo, en la memoria anual.

3. En todo caso, la remuneración deberá guardar una proporción razonable con el volumen de actividad de la cooperativa, la situación por la que atraviesa en cada momento y las retribuciones que son habituales en otras empresas similares.

Artículo 67. *Incapacidades, inhabilitaciones e incompatibilidades.*

1. No podrán integrar el órgano de administración ni la intervención las personas menores de edad no emancipadas, las judicialmente incapacitadas, las concursadas no rehabilitadas, 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 pueden ejercer el comercio.

2. Tampoco podrá serlo el personal al servicio de las Administraciones públicas que ejerza funciones relacionadas con las actividades de las cooperativas en general, o con las de la cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación del ente público donde presten sus servicios, ni aquellas personas que se hallen incursas en causa legal de incompatibilidad.

Igualmente, tampoco podrá serlo quien ejerza por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la cooperativa, o que bajo cualquier forma tenga intereses opuestos a los de esta, salvo acuerdo expreso de la asamblea general para autorizar dicha actividad.

3. Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del órgano de administración, de la intervención, de la dirección y del comité de recursos. Esta incompatibilidad se extiende también al cónyuge o persona con relación de afectividad análoga y a quienes tengan relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia cuando el número de integrantes de la cooperativa, en el momento de la elección del órgano correspondiente, sea tal que no existan personas socias en las que no concurran dichas causas.

Artículo 68. *Conflicto de intereses.*

1. Es necesario el previo acuerdo de autorización de la asamblea general cuando la cooperativa haya de obligarse con cualquier persona integrante del órgano de administración e intervención o persona vinculada a las mismas, no pudiendo dicha persona incursa en esta situación de conflicto participar en la votación. El acuerdo previo de la asamblea no será necesario cuando se trate de las relaciones propias de la condición de integrante de la cooperativa.

2. Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables.

3. En todo caso, las personas integrantes del órgano de administración deberán comunicar a las demás o, tratándose de una persona designada como administradora única, a la asamblea general cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellas o personas vinculadas a ellas pudieran tener con el interés de la cooperativa.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran las personas integrantes del órgano de administración serán objeto de información en la memoria.

Igualmente, las personas designadas interventoras y resto de cargos sociales, en su caso, deberán comunicar al órgano de administración cualquier situación de conflicto de interés.

Sección 5.ª El comité de recursos

Artículo 69. *Funciones y competencias.*

1. Se podrá establecer estatutariamente la creación de un comité de recursos, que tramitará y resolverá los que se interpongan contra las sanciones impuestas a las personas socias, incluso cuando ocupen cargos sociales y en los demás supuestos que establezcan la presente ley o los estatutos.

2. El funcionamiento y composición del comité se fijarán en los estatutos y estará integrado por, al menos, tres miembros elegidos de entre las personas socias por la asamblea general en votación secreta. Los estatutos establecerán la duración de su mandato, que no podrá superar los cinco años, sin perjuicio de poder ser reelegidas.

3. Los acuerdos del comité de recursos serán inmediatamente firmes y ejecutivos, pudiendo ser impugnados conforme a lo dispuesto para la impugnación de acuerdos adoptados por la asamblea general.

4. Deberán abstenerse en la tramitación y resolución de los recursos las personas miembros del comité que sean cónyuge o persona en relación de afectividad análoga de la persona socia o aspirante a persona socia afectada o quienes tengan relación de parentesco de consanguinidad o afinidad dentro del segundo grado o mantengan relaciones de dependencia o subordinación, amistad íntima o enemistad manifiesta. Asimismo, deberán abstenerse aquellos miembros que tengan relación directa con el objeto del recurso. Sus acuerdos, cuando recaigan sobre materia disciplinaria, se adoptarán mediante votación secreta y sin voto de calidad.

Además, se aplicarán a este órgano las disposiciones de los artículos relativos al nombramiento, retribución, incompatibilidades y conflicto de intereses, si bien la posibilidad de retribución solo podrán establecerla los estatutos para las personas miembros de dicho comité que participen en los recursos de que se trate.

Sección 6.ª Personas apoderadas y dirección

Artículo 70. *Apoderamientos. Régimen general.*

1. El órgano de administración podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, y en especial nombrar y revocar a quien desarrolle la gerencia, dirección general o cargo equivalente, como apoderada principal de la cooperativa. La persona apoderada estará sometida al régimen de incapacidades, inhabilitaciones y prohibiciones establecido en el artículo 67. El órgano de administración deberá informar a la asamblea general de estos acuerdos y sus motivos, en la primera reunión que se celebre.

2. Las facultades representativas de gestión o dirección se establecerán en la escritura de poder, y en ningún caso alcanzarán a las previstas en el artículo 61.

3. El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes que contengan facultades de gestión o dirección, atribuidos con carácter permanente, se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Artículo 71. *La dirección.*

1. Las competencias de las personas miembros de la dirección se extenderán a los asuntos concernientes al giro o tráfico ordinario de la empresa cooperativa. Los actos de disposición relativos a derechos reales, fianzas o avales con cargo al patrimonio de la cooperativa requerirán autorización expresa del órgano de administración, salvo que dichos actos formen parte de la actividad propia de la cooperativa.

2. Las personas miembros de la dirección deberán presentar al órgano de administración, al menos una vez al año, un informe detallado sobre la situación económica de la cooperativa.

Asimismo, deberán comunicar sin demora al órgano de administración toda información que, por su importancia, requiera ser conocida por este.

Estas personas asistirán a las sesiones del órgano de administración y de la asamblea general, cuando se las convoque, y, en particular, para que informe sobre aspectos de su gestión.

TÍTULO II

Régimen económico

CAPÍTULO I

Capital social y aportaciones

Artículo 72. *Capital social.*

1. El capital social de la cooperativa es variable. El capital social mínimo previsto en los estatutos deberá estar constituido por aportaciones obligatorias, su cuantía no será inferior a tres mil euros y deberá estar desembolsado, al menos, en un veinticinco por ciento en el momento constitutivo. El resto deberá desembolsarse en el plazo y condiciones que fijen los estatutos, no pudiéndose aplazar por más de cuatro años.

El capital social mínimo establecido en los estatutos podrá reducirse mediante acuerdo de la asamblea general de la sociedad cooperativa. La reducción será obligada cuando, por consecuencia de pérdidas su patrimonio contable, haya disminuido por debajo de la cifra de capital social mínimo que se establezca en sus estatutos sociales y hubiese transcurrido un año sin haber recuperado el equilibrio.

2. El capital social de la cooperativa estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias, que podrán ser:

a) Clase A: aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja.

b) Clase B: aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser denegado incondicionalmente por el órgano de administración, salvo en caso de baja obligatoria por imposición legal, que les impida realizar la actividad cooperativizada.

La transformación de las aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser denegado incondicionalmente por el órgano de administración, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. Quien estuviera disconforme podrá darse de baja, calificándose esta como justificada.

Los estatutos podrán prever que, cuando en un ejercicio económico el importe del reembolso de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del órgano de administración. Quien estuviera disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose esta como justificada.

3. Las aportaciones de las personas socias se realizarán en moneda de curso legal. No obstante, si lo autorizan los estatutos o lo acuerda la asamblea general, también podrán consistir en bienes o derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica. En este caso, y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 12.2 e), para el momento constitutivo de la cooperativa, las personas miembros del órgano de administración fijarán su valor y

responderán solidariamente de la realidad de la aportación y del valor atribuido. Sin embargo, quedarán exentas de responsabilidad si someten la valoración de dichas aportaciones al informe de una o varias personas expertas independientes, con el objeto de que estas determinen justificadamente el valor de la aportación no dineraria, previa descripción de las características de los bienes e indicación de los criterios utilizados para calcular su valor.

La obligación de entrega de las aportaciones no dinerarias, el saneamiento por evicción y la transmisión de los riesgos se regirán por lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

4. Los estatutos sociales determinarán si las aportaciones sociales se acreditarán mediante títulos no negociables o libretas de participación nominativas, que habrán de reflejar las aportaciones realizadas, su clasificación como aportaciones de la clase A o B, las cantidades desembolsadas y las sucesivas variaciones de unas y otras.

5. El importe de las aportaciones obligatorias al capital social de cada persona socia en las cooperativas de primer grado no podrá exceder de un tercio del capital social formado por las mismas, salvo en las cooperativas integradas por dos personas socias, en cuyo caso el importe será del cincuenta por ciento. Los estatutos podrán limitar el importe de las aportaciones voluntarias que puede realizar una persona socia o categoría de socias.

6. Si la cooperativa anuncia en público su cifra de capital social, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado, para cuya determinación se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a las personas.

Artículo 73. *Aportaciones obligatorias.*

1. Los estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima para adquirir y mantener la condición de persona socia o el criterio objetivo para su determinación. Dicha aportación podrá ser diferente para los distintos tipos de personas socias, o para cada una de ellas, en proporción al compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada.

2. La asamblea general, por mayoría de las dos terceras partes de votos sociales de las personas socias asistentes, podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias y fijar su cuantía, que podrá ser diferente en función de su participación en la actividad cooperativizada, así como el plazo y las condiciones en que habrán de desembolsarse.

Adoptado el acuerdo, las personas socias podrán decidir la aplicación de las aportaciones voluntarias que tengan en la cooperativa al cumplimiento de esta nueva obligación. Asimismo, quien estuviera disconforme podrá causar baja, que tendrá la consideración de justificada si concurren los presupuestos previstos en el artículo 28.5 a) de esta ley, considerándose en todo caso causa justificada cuando las nuevas aportaciones obligatorias exigidas superen el cincuenta por ciento de las que ya tenían efectuadas.

3. El órgano de administración no podrá exigir a las nuevas personas socias aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en ese momento, actualizadas según el índice de precios al consumo o aquel que lo sustituya. Su desembolso se efectuará en las condiciones que establezca el acuerdo de admisión.

4. El órgano de administración podrá adoptar el acuerdo de adecuar la aportación obligatoria de la persona socia en función de su actividad cooperativizada con la cooperativa cuando esta la aumente o la reduzca. Dicho acuerdo conllevará la restitución o reembolso de las aportaciones necesarias para llevar a cabo dicha adecuación o, en su caso, la obligación de suscribir y desembolsar las aportaciones necesarias para dicha adecuación; todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 74.3.

Artículo 74. *Aportaciones voluntarias.*

1. La asamblea general y el órgano de administración, si así se dispone en estatutos, podrán acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, fijando su importe máximo, el plazo para su suscripción y desembolso por parte de las personas socias y, en su caso, el criterio equitativo para su distribución.

2. En el caso de que no se suscriban todas las aportaciones previstas en el acuerdo de admisión, y salvo que se hubiera previsto que en tal caso el aumento del capital quede sin efecto, se entenderá que el capital queda incrementado en la cuantía suscrita.

3. El órgano de administración deberá, a solicitud de cualquier persona socia, convertir sus aportaciones voluntarias en obligatorias cuando se le exijan nuevas aportaciones y viceversa, o cuando las aportaciones obligatorias deban reducirse para adecuarse a una menor participación en la actividad cooperativizada o al cese en la misma.

Artículo 75. *Desembolso de las aportaciones a capital social.*

1. Las aportaciones a capital, tanto obligatorias como voluntarias, deberán desembolsarse en los plazos y condiciones que establezcan los estatutos o acuerde la asamblea general y, en todo caso, como mínimo, deberán desembolsarse en un veinticinco por ciento en el momento en que se comprometa su aportación.

2. Quienes no desembolsen su aportación a capital cuando estuviera establecido incurrirán automáticamente en mora. Transcurrido un mes desde que finalizara el plazo establecido para el desembolso sin que este se lleve a cabo, el órgano de administración deberá exigir a las personas socias que se encuentren en esa situación, incluso por la vía judicial, el cumplimiento de la obligación de desembolso con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad. A partir del día siguiente al requerimiento extrajudicial que deberá realizar el órgano de administración a quien esté en mora, quedarán automáticamente suspendidos sus derechos societarios hasta que no regularice su situación con la cooperativa.

Finalizado el plazo que el órgano de administración establezca y haya comunicado para el cumplimiento del desembolso preceptivo sin que se realice el mismo, el órgano de administración instará un procedimiento sancionador.

3. Quien adquiera una aportación a capital pendiente de desembolso responderá solidariamente con quien la transmitió anteriormente del desembolso de la parte pendiente.

Artículo 76. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Las aportaciones a capital podrán conferir a su titular el derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada. En el caso de las aportaciones obligatorias, será el acuerdo del órgano de administración quien determinará la remuneración, salvo que los estatutos establezcan la no remuneración, y en el caso de las aportaciones voluntarias el acuerdo de su admisión.

2. En ambos casos, la remuneración de las aportaciones al capital social estará condicionada a su aprobación por la asamblea general y a la existencia de resultados positivos para satisfacerla. En ningún caso la remuneración del capital excederá en más de tres puntos el interés legal del dinero.

3. Si la asamblea general acuerda devengar intereses por las aportaciones al capital social, las aportaciones realizadas por quien haya causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido denegado por el órgano de administración tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 77. *Actualización de las aportaciones y regularización del balance.*

1. Si los estatutos lo prevén, las aportaciones a capital social podrán ser actualizadas por acuerdo de la asamblea general, limitándose esta actualización a corregir los efectos causados por la inflación. A tal fin, se podrá constituir un fondo de actualización de las aportaciones, al que se podrá destinar, conforme establezcan los estatutos y acuerdos de la asamblea general, excedentes y beneficios disponibles del ejercicio y, en su caso, la plusvalía resultante del balance de regularización, en los términos previstos en esta ley.

2. El balance de la cooperativa podrá ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios previstos para las sociedades mercantiles, sin perjuicio de lo establecido por esta ley para la plusvalía resultante de la regularización.

3. La plusvalía disponible se destinará por la cooperativa, conforme a lo previsto en los estatutos, o, en su defecto, por acuerdo de la asamblea general, al fondo de actualización del valor de las aportaciones a capital social, o al incremento de los fondos de reserva, indicando si estos tendrán carácter repartible o no. No obstante, cuando la cooperativa tenga

pérdidas sociales sin compensar, dicha plusvalía se aplicará, en primer lugar, a la compensación de las mismas.

Artículo 78. *Reembolso de las aportaciones.*

1. Las aportaciones obligatorias a capital serán reembolsables cuando se extinga la vinculación de la persona socia con la cooperativa o según lo previsto en el artículo 73.4, mientras que las aportaciones voluntarias a capital lo serán en el momento previsto en el acuerdo de su admisión. En ambos casos, el reembolso estará condicionado al ejercicio por el órgano de administración de su potestad de denegarlo en los términos previstos en el artículo 72.2 b).

2. En todo caso, las aportaciones a reembolsar deberán liquidarse previamente, según el balance de cierre del ejercicio social en el que se produzca la baja, respetando, entre otras, las siguientes normas:

a) Del valor acreditado, y en su caso actualizado, de las aportaciones a reembolsar, se deducirán las pérdidas imputadas e imputables que correspondan reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar.

b) Además, si los estatutos lo prevén, sobre el importe líquido de las aportaciones obligatorias, el órgano de administración podrá practicar las deducciones que acuerden en caso de baja no justificada o expulsión, respetando el límite máximo fijado en los estatutos, que no podrá superar el veinte y el treinta por ciento, respectivamente.

c) Igualmente, los estatutos podrán prever que, en caso de incumplimiento del período de permanencia mínimo pactado, los porcentajes por deducción para la baja no justificada puedan incrementarse hasta en diez puntos porcentuales.

d) Asimismo, se descontarán, en su caso, de la cuantía resultante las deudas que la persona socia pudiera tener con la cooperativa, bien provengan de sanciones económicas, bien estén derivadas de pagos pendientes.

El órgano de administración tendrá un plazo de tres meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja la persona socia para comunicar la liquidación efectuada.

3. A quien se le haya reembolsado su aportación a capital, como consecuencia de su baja o expulsión de la cooperativa, responderá solidariamente con la cooperativa del pago de las deudas contraídas por esta con anterioridad al momento de la baja. Dicha responsabilidad tendrá como límite el importe de las aportaciones a capital restituidas, y prescribirá a los cinco años desde el momento del reembolso.

4. Quien esté disconforme con el importe a reembolsar o con el aplazamiento, podrá impugnarlo por el procedimiento previsto reglamentariamente.

Artículo 79. *Plazos de reembolso de las aportaciones al capital social.*

1. El órgano de administración acordará el plazo de reembolso en cada caso, sin que pueda exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja o expulsión de la persona socia. En caso de fallecimiento, el reembolso de las aportaciones a sus causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde que tuvo lugar dicho fallecimiento. Prescrita la acción de la persona socia que causó baja, o de sus causahabientes, para reclamar el reembolso de las aportaciones sociales, su importe se destinará al fondo de reserva obligatorio.

Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar en el caso de que el plazo de reembolso se haya fijado en cinco años o la parte proporcional en otro caso.

2. Para las aportaciones cuyo reembolso haya sido denegado conforme prevé el artículo 72.2 b), los plazos señalados en el apartado anterior se computarán a partir de la fecha en la que el órgano de administración acuerde el reembolso. En estos casos, el reembolso se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

Existiendo aportaciones pendientes de reembolso y solicitudes de ingreso de nuevas personas socias, las aportaciones a capital de estas deberán destinarse al reembolso de aquellas, según el orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso, y, en caso de solicitudes de igual fecha, se distribuirán entre las solicitantes en proporción al importe de sus aportaciones, a excepción, si así lo prevén los estatutos sociales, de los supuestos de transmisión *inter vivos* o *mortis causa* de las aportaciones al capital social.

3. Desde el momento en que el órgano de administración haya denegado el reembolso de las aportaciones de la persona socia que causa baja y hasta el momento en que acuerde su reembolso, dicha persona socia afectada por dicho rehúse tendrá derecho a solicitar por escrito y recibir respuesta en el plazo de quince días del órgano de administración acerca de las cuestiones relativas a su derecho de reembolso.

Artículo 80. *Transmisión de las aportaciones sociales y de la condición de persona socia.*

1. Las aportaciones a capital podrán transmitirse *inter vivos* con la autorización del órgano de administración entre personas socias y entre quienes, reuniendo los requisitos para serlo, adquieran dicha condición en los tres meses siguientes.

2. Las aportaciones también podrán transmitirse por sucesión *mortis causa* a favor de las personas causahabientes que ya sean personas socias o adquieran tal condición en los tres meses siguientes. Quienes no asuman la condición de persona socia tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente por dichas aportaciones.

3. La adquisición de aportaciones obligatorias no confiere a quien las adquiera la condición de persona socia usuaria si no cuenta con el acuerdo de admisión del órgano de administración. Dicho acuerdo deberá indicar, además, si quien las adquiera debe completar su aportación a capital y si debe desembolsar también la cuota de ingreso. Esta cuota no será exigible a las personas causahabientes por las aportaciones que adquirieron por sucesión *mortis causa*.

4. Las personas acreedoras personales de las personas socias, en los términos de la legislación estatal, no podrán embargar ni ejecutar las aportaciones sociales, sin perjuicio de ejercer sus derechos sobre los reembolsos, intereses y retornos que les pudieran corresponder.

Artículo 81. *Aportaciones no integradas en el capital social.*

1. Los estatutos o la asamblea general podrán establecer cuotas de ingreso o periódicas, que no formarán parte del capital social ni serán reembolsables.

Las cuotas de ingreso, que se integrarán en la reserva obligatoria, no podrán exceder del resultado de dividir la mencionada reserva entre el número de personas socias, o número de aportaciones, según vengan determinadas las cuotas por persona o por módulos de participación.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, la cuota de ingreso de las nuevas personas socias no podrá ser superior al veinte por ciento del importe de la aportación obligatoria al capital social que se le exija para su ingreso en la cooperativa cuando el cociente señalado en el párrafo anterior sea inferior a esta cantidad.

2. Las entregas de fondos, bienes, derechos o servicios que realicen las personas socias para la gestión cooperativa no integran el capital social ni el patrimonio de la cooperativa, salvo que los estatutos establezcan lo contrario, y están sujetas a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa. No obstante, la cooperativa tendrá la plena disponibilidad de los mismos para la consecución de su objeto social, sin perjuicio de su obligación de rendir cuentas de su gestión.

Artículo 82. *Participaciones especiales.*

1. Se denominarán «participaciones especiales» las aportaciones patrimoniales realizadas por las personas socias y por terceras personas cuyo reembolso no tenga lugar hasta que transcurran al menos cinco años y que, a efecto de prelación de créditos, se sitúen, en los términos de la legislación concursal, detrás de todas las personas acreedoras comunes.

La asamblea general establecerá el régimen de las participaciones especiales cuando acuerde su emisión, aunque en ningún caso podrá atribuir a sus titulares los derechos propios de las personas socias.

Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la cooperativa, salvo decisión de la sociedad para su reembolso anterior, tendrán la consideración de recurso propio. Sin embargo, en ese caso, para efectuar el reembolso anticipado deberá seguirse el procedimiento establecido para la reducción de capital por devolución del valor de las aportaciones aplicable a las sociedades de responsabilidad limitada regulado en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

2. Las participaciones especiales, que serán libremente transmisibles, se representarán por medio de títulos o anotaciones en cuenta y podrán tener la consideración de valores mobiliarios, si así se prevé en el acuerdo de emisión. Cuando tengan el carácter de valores mobiliarios, su régimen jurídico se ajustará a la normativa relativa a estos activos financieros.

3. Lo establecido en este artículo solo será de aplicación a las cooperativas de crédito y de seguros cuando su normativa reguladora así lo establezca expresamente, pudiendo captar recursos con el carácter de subordinados previo acuerdo del órgano de administración, cualquiera que fuese su instrumentación y siempre que tal posibilidad esté expresamente prevista en los estatutos.

Artículo 83. *Otras financiaciones.*

1. La asamblea general podrá acordar cualquier otra modalidad de financiación voluntaria de la cooperativa procedente de las personas socias y de terceras personas, por el plazo y condiciones que se establezcan en el acuerdo.

2. Las cooperativas podrán emitir obligaciones por acuerdo de su órgano de administración, salvo que los estatutos atribuyan la competencia para adoptar este acuerdo a la asamblea general. La emisión de obligaciones se regirá por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

3. La asamblea general, al aprobar la distribución de resultados, podrá acordar que la parte que se determine repartir entre las personas socias se destine a un fondo de retornos acreditados a estas. El acuerdo de constitución de este fondo determinará el destino del mismo, el plazo para su restitución y la retribución que devengará, que en ningún caso podrá ser superior a la máxima prevista para el capital social.

4. La asamblea general podrá acordar igualmente la emisión de títulos participativos, que darán derecho a la remuneración que se establezca en el acuerdo de emisión, que deberá fijarse en función de los resultados de la cooperativa, pudiendo, además, incorporar un interés fijo, con los límites establecidos en esta ley para remunerar el capital social.

El acuerdo de emisión, que concretará, asimismo, el plazo de amortización de los títulos y demás condiciones aplicables, podrá establecer el derecho de asistencia de las personas partícipes a la asamblea general, con voz y sin voto.

5. También podrán contratarse cuentas en participación cuyo régimen se ajustará a lo establecido en el Código de Comercio.

CAPÍTULO II

Ejercicio económico y fondos sociales

Artículo 84. *Ejercicio económico.*

El ejercicio económico en las cooperativas tendrá una duración de doce meses y coincidirá con el año natural si los estatutos no disponen lo contrario y salvo en los casos de constitución, escisión y fusión.

Artículo 85. *Determinación de resultados.*

1. Las cooperativas observarán las normas y criterios establecidos por la normativa contable para la determinación de los resultados del ejercicio económico, si bien deberán

distinguir en la cuenta de pérdidas y ganancia entre resultados cooperativos, resultados extracooperativos y resultados extraordinarios, salvo lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo, con las especialidades que se indican a continuación.

2. Son resultados cooperativos aquellos propios de la actividad cooperativizada con las personas socias y los derivados de los ingresos previstos en la normativa fiscal de cooperativas.

Son resultados extracooperativos los derivados de la actividad cooperativizada con personas no socias, los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de las cooperativas y los procedentes de inversiones financieras en sociedades.

Son resultados extraordinarios los procedentes de las plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado.

3. Para determinar los resultados cooperativos, se considerarán gastos deducibles los 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 societarios de las personas socias trabajadoras y de trabajo, en cuantía no superior a las retribuciones normales en la zona para el sector de actividad correspondiente.

b) El importe de la remuneración de las aportaciones al capital social, de las participaciones especiales y de las aportaciones y financiaciones no integradas en el capital social.

4. Para determinar los resultados extracooperativos, de los ingresos derivados de estas operaciones se deducirá, además de los gastos específicos para su obtención, la parte que proceda de los gastos generales de la cooperativa, debiendo tener en cuenta las siguientes excepciones a efectos de la calificación como cooperativos de sus resultados:

a) El trabajo prestado por las personas trabajadoras con contrato de trabajo, siempre que se respeten los límites legales de contratación previstos en el artículo 138 de esta ley.

b) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en cooperativas, o en sociedades no cooperativas cuando estas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideran a todos los efectos resultados cooperativos.

5. No tendrán la consideración de resultados extraordinarios las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social cuando concurran los siguientes requisitos: que se reinvierta la totalidad de la plusvalía en nuevos elementos del inmovilizado con idéntico destino, que la reinversión tenga lugar en el plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de entrega o puesta a disposición de los elementos patrimoniales y los tres años posteriores, y que el elemento adquirido permanezca en el patrimonio social hasta su total amortización, salvo en el supuesto de pérdidas justificadas o su nueva reinversión.

6. La cooperativa podrá optar en sus estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos, sin perjuicio de su alcance fiscal.

Artículo 86. *Distribución de excedentes y beneficios.*

1. Los resultados positivos del ejercicio se destinarán, en primer lugar, a compensar las pérdidas de ejercicios anteriores.

2. Se aplicarán los siguientes porcentajes de dotación a los fondos obligatorios:

a) En caso de optar por la contabilización separada de los resultados extracooperativos:

a.1. De los excedentes o resultados cooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto sobre sociedades, se destinarán, al menos, el veinte por ciento al fondo de reserva obligatorio y el cinco por ciento al fondo de educación y promoción cooperativa.

a.2. De los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto sobre sociedades, se destinará, al menos, un cincuenta por ciento al fondo de reserva obligatorio.

a.3. En estos supuestos, la dotación al fondo de reserva obligatorio será obligatoria hasta que este alcance una cifra equivalente al doble del capital social real a la fecha de cierre del ejercicio económico. Este límite no se aplicará en las cooperativas sin ánimo de lucro.

b) En caso de optar por la contabilización conjunta de los resultados de la cooperativa, y no desglosar en nota independiente en la memoria anual los resultados extracooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores, y antes de la consideración del impuesto de sociedades, se destinarán, al menos, el treinta y cinco por ciento al fondo de reserva obligatorio y el cinco por ciento al fondo de educación y promoción cooperativa.

3. Realizadas las asignaciones anteriores, la cantidad restante, una vez satisfechos los impuestos exigibles, estará a disposición de la asamblea general, que podrá distribuirla en la forma siguiente: retornos a las personas socias, aplicación a fondos de retorno y de actualización, dotación a fondos de reserva voluntarios, con el carácter repartible o no repartible que establezcan los estatutos o, en su defecto, la asamblea general, y, en su caso, a la participación de las personas trabajadoras asalariadas en los resultados de la cooperativa.

4. Los retornos se adjudicarán a las personas socias en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada una de ellas con la cooperativa. Su distribución podrá hacerse, según acuerde la asamblea, mediante su pago efectivo, mediante su incorporación a capital, o mediante la creación de un fondo de retornos en los términos establecidos en el artículo 83.3.

5. La cooperativa podrá reconocer y concretar en sus estatutos, o por acuerdo de la asamblea general, el derecho de las personas trabajadoras asalariadas a participar en los resultados favorables. 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 87. *Imputación de pérdidas.*

1. Cuando los resultados del ejercicio no permitan compensar todas las pérdidas de ejercicios anteriores, los estatutos, que deberán fijar los criterios para su compensación, podrán admitir la apertura de una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la regulación estatutaria de la compensación de pérdidas, la cooperativa habrá de respetar las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios, repartibles o irrepartibles, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) En caso de contabilización separada de los resultados extracooperativos y extraordinarios: al fondo de reserva obligatorio podrán imputarse, como máximo, dependiendo del origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución si esta no fuera anterior a dichos cinco años.

En caso de no contabilización separada de los resultados extracooperativos: al fondo de reserva obligatorio podrá imputarse, como máximo, el porcentaje medio de los resultados que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución si esta no fuera anterior a dichos cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará necesariamente a las personas socias en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada una de ellas con la cooperativa o en atención a la participación mínima obligatoria fijada en los estatutos sociales si su participación efectiva fuera menor, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.3 g) de esta ley para las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada que corresponda soportar a las personas socias de trabajo.

3. Las pérdidas imputadas a cada persona socia se satisfarán, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubieran producido, con las salvedades previstas en los apartados c) y f), de alguna de las formas siguientes:

a) Directamente, mediante su pago en efectivo.

b) Mediante deducciones en el importe desembolsado de las aportaciones voluntarias al capital social.

c) Mediante deducciones en el importe desembolsado de las aportaciones obligatorias, iniciales o sucesivas, al capital social; en ambos casos, la persona socia deberá reponer las cantidades deducidas en el plazo de un año.

d) Si existiese el fondo de retornos a que se refiere el artículo 83.3, se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la asamblea general.

e) Con cargo a cualquier inversión financiera de la persona socia en la cooperativa que permita esa imputación.

f) Con cargo a los retornos que pudieran corresponder a la persona socia en los cinco años siguientes. Transcurrido este período, si quedasen pérdidas sin compensar, deberán ser satisfechas por la misma en el plazo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el órgano de administración.

4. La asamblea general decidirá la forma en que se procederá a la satisfacción de la deuda de cada persona socia. En todo caso, esta podrá optar por su pago en efectivo. Si se acuerda el pago mediante reducción de las aportaciones al capital social, se reducirá en primer lugar el importe desembolsado de las aportaciones voluntarias, si las tuviere, y a continuación el importe desembolsado de sus aportaciones obligatorias.

Artículo 88. *Fondo de reserva obligatorio.*

1. La cooperativa está obligada a constituir un fondo de reserva obligatorio, que será destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la sociedad. Dicho fondo será irrepartible entre las personas socias, hasta el momento de disolución de la cooperativa.

2. Al fondo de reserva obligatorio se destinarán necesariamente:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los beneficios que acuerde la asamblea general, de conformidad con lo establecido en el artículo 86.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en caso de baja no justificada o expulsión.

c) Las cuotas de ingreso de las nuevas personas socias.

d) La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.

e) El importe de las aportaciones sociales respecto de las cuales haya prescrito la acción para reclamar el reembolso.

Artículo 89. *Fondo de educación y promoción cooperativa.*

1. El fondo de educación y promoción cooperativa tiene por objeto la formación de las personas socias y trabajadoras en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales; la promoción de las relaciones intercooperativas; la difusión del cooperativismo y la promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general, y el fomento de una política efectiva de igualdad de género.

La consejería competente en materia de economía social podrá adoptar medidas extraordinarias de flexibilización de los fines del fondo de educación y promoción cooperativa para paliar efectos adversos provocados por situaciones excepcionales y sobrevenidas, pudiendo establecer la aplicación del mismo a fines distintos de los establecidos en este artículo.

Para el cumplimiento de sus fines, que serán determinados por los estatutos o por la asamblea general, el fondo puede ser aportado, parcialmente o en su totalidad, a una cooperativa de segundo o ulterior grado, unión, federación o confederación de cooperativas, o a un organismo público o asociación de interés social.

La memoria económica de cada ejercicio recogerá con detalle las cantidades que con cargo al 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 a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

2. Al fondo de educación y promoción cooperativa se destinarán necesariamente:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos o de los resultados que establezcan los estatutos o la asamblea general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86.

b) Las sanciones económicas que imponga la cooperativa.

c) Las subvenciones, donaciones y todo tipo de ayuda recibida de las personas socias o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios de este fondo.

3. El importe del fondo de formación y promoción cooperativa es inembargable, en los términos de la legislación procesal y excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, e irrepartible, incluso en caso de liquidación de la cooperativa.

El importe del fondo deberá aplicarse o comprometerse en el ejercicio económico en que se haya efectuado su dotación. En caso contrario, y siempre dentro del siguiente ejercicio, su importe deberá aplicarse a su objeto o materializarse en depósitos en entidades financieras o en valores de deuda pública, cuyos rendimientos se aplicarán también al objeto del mismo. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de préstamo.

4. Si el fondo o parte del mismo se aplicase en bienes del inmovilizado, se tendrá que hacer, en su caso, expresa referencia a su carácter inembargable en el Registro de la Propiedad o en aquel en que el bien se halle inscrito.

Artículo 90. *Reservas voluntarias.*

Los estatutos podrán prever la existencia de reservas voluntarias, que se constituirán a partir de excedentes y de beneficios, de carácter repartible o irrepartible. En el primer caso, los estatutos regularán su funcionamiento, contemplando expresamente los criterios de repartibilidad.

La finalidad de las reservas voluntarias podrá establecerse en estatutos o, en su defecto, será la que acuerde la asamblea general.

Las reservas voluntarias podrán distribuirse a la liquidación de la cooperativa, o con ocasión de la baja de la persona socia si así se regula expresamente en los estatutos. El derecho de reintegro de la participación de las personas socias que causasen baja en los fondos repartibles únicamente procederá en proporción a la contribución realizada en su generación.

En todo caso, el reembolso de las reservas repartibles estará sometido al mismo procedimiento y garantías previstas para el reembolso de las aportaciones obligatorias a capital.

CAPÍTULO III

Documentación social y contabilidad

Artículo 91. *Documentación social y contabilidad.*

1. Las cooperativas deberán llevar legalizados, en la forma que reglamentariamente se determine, en orden y al día los siguientes libros sociales:

a) Libro registro de personas socias, especificando la identificación de cada una, la clase de que se trata y, en su caso, la sección o secciones a las que pertenece, así como su fecha de admisión y baja.

b) Libro registro de aportaciones al capital social, en el que se harán constar, al menos, la naturaleza de las mismas, sucesivas transmisiones, su actualización y reembolso.

c) Libros de actas de la asamblea general, del órgano de administración y, en su caso, de las asambleas preparatorias o de sección, y de otros órganos colegiados, con indicación de los datos relativos a la convocatoria y constitución del órgano, un resumen de los asuntos debatidos, las intervenciones de las que se haya solicitado constancia, los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

d) Cualesquiera otros que vengan exigidos por disposiciones legales.

2. Las cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, con arreglo a lo establecido en el Código de Comercio y en la normativa contable, teniendo en cuenta los aspectos contables de su régimen económico regulados para las cooperativas, con las peculiaridades contenidas en esta ley y normas que la desarrollen.

3. Obligatoriamente deberán llevar un libro diario y un libro de inventario y cuentas anuales, formando parte de estas el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Asimismo, cuando la entidad no pueda formular sus cuentas en forma abreviada, deberá elaborar e incluir en las mismas el estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo.

La memoria informará específicamente, sin perjuicio de otra información requerida, de las partidas que componen los diferentes tipos de resultados, de las secciones si cuentan con ellas, del fondo de educación y promoción cooperativa, de las operaciones con personas socias, aplicación de resultados, fondos propios y de su situación fiscal.

4. Los libros obligatorios sociales y contables de las cooperativas, una vez cumplimentados, se presentarán en el Registro de Sociedades Cooperativas para ser legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

5. Los libros y demás documentos de la cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del órgano de administración, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la transcripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente.

Artículo 92. *Cuentas anuales.*

1. Las cooperativas que reúnan los requisitos que obligan a las sociedades de capital a llevar sus cuentas anuales según el modelo normal estarán sujetas a idéntico régimen, en cuanto sea compatible con su naturaleza.

2. Cuando la cooperativa venga obligada legalmente a auditar sus cuentas o no pudiera elaborar las mismas de forma abreviada, el órgano de administración deberá elaborar un informe sobre su gestión, en el que explicará con toda claridad la situación de la cooperativa y las expectativas reales. El informe incluirá información sobre cuestiones relativas al medio ambiente, al personal y al cumplimiento de sus objetivos en materia de igualdad, no discriminación y discapacidad.

3. El órgano de administración formulará, en un plazo máximo de tres meses computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, una propuesta de aplicación de los resultados y, en su caso, el informe de gestión. Estos documentos deberán ponerse a disposición de la entidad encargada de la auditoría o intervención para que, en el plazo de un mes, emita su informe.

4. Las cuentas anuales y, en su caso, el informe de gestión deberán ser aprobados por la asamblea general en los primeros seis meses desde el cierre del ejercicio económico.

5. El órgano de administración presentará para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la asamblea general de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los resultados, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas, del informe de gestión, en su caso, y del informe de la entidad encargada de realizar la auditoría o intervención, así como información sobre el número de personas socias al final del ejercicio. Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubieran formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa.

Transcurrido un año desde la fecha de cierre del ejercicio social sin que se haya practicado el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas, no se podrá inscribir en el Registro de Sociedades Cooperativas ningún documento referido a la cooperativa, mientras el incumplimiento persista. No obstante, como excepción, sí podrán inscribirse el cese o dimisión de personas integradas en el órgano de administración, consejeras, encargadas de la dirección o liquidación; la revocación o renuncia de poderes; la disolución de la cooperativa y nombramiento de personas liquidadoras, y otros asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

Artículo 93. *Auditoría de cuentas.*

1. Las sociedades cooperativas deberán auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en cualquiera de los casos siguientes:

a) Cuando así resulte de la normativa sobre auditoría de cuentas.
b) Cuando lo establezcan los estatutos o lo acuerde la asamblea general.
c) Cuando lo establezcan esta u otra ley.

Cuando, siendo obligatoria la auditoría, esta no hubiera tenido lugar en el plazo previsto conforme a la ley o los estatutos, cualquier persona socia podrá solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas la designación de la persona que deba realizar la auditoría.

2. Si la cooperativa no está obligada a auditar sus cuentas anuales, el número de personas socias o porcentaje de los mismas que determinen los estatutos, y que no podrá ser superior al veinticinco por ciento, podrá solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas que, con cargo a la sociedad, nombre una persona auditora de cuentas para que efectúe la revisión de cuentas anuales de un determinado ejercicio, siempre que no hubieran transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio.

3. La designación de las personas auditoras de cuentas corresponde a la asamblea general cuando sea obligado su nombramiento por imperativo legal o por solicitud de las personas socias de acuerdo con el apartado anterior y habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar.

El nombramiento de la persona encargada de realizar la auditoría deberá hacerse por un período de tiempo determinado, que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegida por la asamblea general anualmente una vez haya finalizado el período inicial.

No obstante, cuando la asamblea general no hubiera nombrado oportunamente a la persona encargada de realizar la auditoría, o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros motivos que determinen la imposibilidad de que la nombrada lleve a cabo su cometido, el órgano de administración y las personas socias legitimadas para solicitar la auditoría de cuentas conforme lo anterior, podrán pedir al Registro de Sociedades Cooperativas que nombre una persona auditora para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio. Una vez nombrada, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

TÍTULO III

Modificación de estatutos, fusión, escisión, cesión de activos y pasivos, transformación, disolución y liquidación de la sociedad cooperativa

CAPÍTULO I

Modificación de los estatutos sociales

Artículo 94. *Modificación de estatutos.*

1. La modificación de los estatutos sociales deberá ser acordada por la asamblea general y exigirá la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que quien realice la propuesta formule 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 a poder examinar, en los términos previstos en el artículo 25.5 e), el texto íntegro de la modificación propuesta y el informe justificativo de la misma.

2. La modificación estatutaria se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas e irá acompañada de la certificación del acta del acuerdo de modificación y del texto íntegro de la modificación aprobada.

3. Las personas socias disconformes con los acuerdos de modificación o alteración sustancial del objeto social de la cooperativa podrán causar baja en la cooperativa, la cual tendrá la consideración de justificada.

Artículo 95. *Cambio del domicilio social.*

Salvo disposición contraria de los estatutos, la modificación estatutaria consistente en el cambio de domicilio social dentro del mismo concejo podrá acordarse por el órgano de administración, sin necesidad de acuerdo de la asamblea. En todo caso, la modificación estatutaria se comunicará de forma fehaciente a las personas socias y se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

CAPÍTULO II

Fusión

Artículo 96. *Clases y efectos de la fusión.*

1. En virtud de la fusión, dos o más cooperativas se integran en una única cooperativa mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios.

Pueden fusionarse sociedades cooperativas de la misma o diferente clase, mediante la constitución de una cooperativa nueva o la absorción de una o más cooperativas por otra preexistente.

2. La fusión en una cooperativa nueva implicará la extinción de cada una de las cooperativas que se fusionan y la transmisión en bloque de los respectivos patrimonios sociales a la nueva entidad, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquellas e integrará a todas sus personas socias.

3. Si la fusión hubiere de resultar de la absorción de una o más cooperativas por otra preexistente, esta adquirirá por sucesión universal los patrimonios de las cooperativas absorbidas, las cuales se extinguirán, aumentando, en su caso, el capital social de la cooperativa absorbente en la cuantía que proceda, e integrando a todas sus personas socias.

4. La totalidad de las reservas o 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 97. *Preparación de la fusión, contenido del proyecto de fusión y derecho de información.*

1. Los órganos de administración de las cooperativas que participen en la fusión deberán redactar y suscribir un proyecto común de fusión.

Una vez suscrito el proyecto de fusión, las personas que conforman los órganos de administración de las cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto u operación que pudiera comprometer la aprobación del proyecto de fusión o modificar la participación de las personas socias.

2. El proyecto de fusión contendrá, como mínimo, las siguientes menciones:

a) La denominación, clase, ámbito y domicilio de las cooperativas que participen en la fusión y de la nueva cooperativa, en su caso, incluidos los datos registrales de la inscripción de aquellas.

b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada persona socia de las cooperativas que participan en la fusión en concepto de aportación actualizada al capital de la sociedad nueva o absorbente, y de participación en las reservas voluntarias de carácter repartible cuando existan.

c) El sistema para fijar la participación de las personas socias de las cooperativas que participan en la fusión en la actividad cooperativizada de la sociedad nueva o absorbente.

d) Los derechos y obligaciones que se reconozcan a las personas que integran las cooperativas que participan en la fusión, en la cooperativa nueva o absorbente, con especial referencia a las distintas clases de personas socias, si las hubiera.

e) 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.

f) Los derechos que correspondan en la cooperativa nueva o absorbente a las personas titulares de participaciones especiales, obligaciones, fondos de retornos, títulos participativos, u otros títulos asimilables, de las cooperativas que se extingan.

g) El proyecto de estatutos de la nueva cooperativa o de los estatutos resultantes de la cooperativa absorbente.

3. El proyecto común de fusión quedará sin efecto si la fusión no se aprueba por todas las cooperativas que participen en el proceso en un plazo de seis meses a partir de la fecha de aprobación del proyecto.

4. Cuando se convoquen las asambleas que deban aprobar la fusión, deberá ponerse a disposición de las personas socias, obligacionistas, titulares de participaciones especiales, de títulos participativos y asimilados y de las personas representantes de los trabajadores y trabajadoras la siguiente documentación:

a) El proyecto de fusión.

b) Los informes redactados por los órganos de administración de las cooperativas participantes en la fusión sobre la conveniencia y los efectos de la fusión que se propone, y en particular sobre sus efectos para la actividad cooperativizada, el empleo y la responsabilidad social de la cooperativa. Si la cooperativa está obligada a auditar las cuentas, un informe de la persona encargada de la auditoría sobre la situación económica y financiera de las cooperativas participantes en la fusión y sobre la previsible situación de la cooperativa resultante y de las personas socias, como consecuencia de la fusión.

c) Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios de las cooperativas que participan en la fusión y, en su caso, los informes de la intervención de cuentas o los informes de auditoría, en su caso.

d) El balance de fusión de cada una de las cooperativas si es diferente del último balance anual aprobado. Puede considerarse balance de fusión el último aprobado siempre y cuando hubiese sido cerrado dentro de los seis últimos meses anteriores a la fecha de la asamblea que ha de decidir sobre la fusión.

e) Los estatutos vigentes de las cooperativas que participan en la fusión.

f) Un informe sobre el órgano de administración de la cooperativa resultante de la fusión, en el que se indiquen el tipo de órgano y las personas que lo integrarían.

Artículo 98. *Aprobación del proyecto de fusión y publicidad.*

1. La asamblea general de cada una de las cooperativas participantes en la fusión deberá aprobar sin modificaciones el proyecto de fusión, por la mayoría prevista en el artículo 44.1 b).

2. El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas se publicará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

No será necesaria la publicación a que se refiere el apartado anterior cuando el acuerdo se comunique de forma fehaciente e individualmente a todas las personas socias y acreedoras, por un procedimiento que asegure la recepción de aquel en el domicilio que figure en la documentación de la cooperativa o por medios telemáticos, siendo obligatoria, además, y en su caso, la publicidad de dichos acuerdos en la página web corporativa de la cooperativa.

Artículo 99. *Derecho a la baja justificada y derecho de oposición.*

1. Las personas socias de las cooperativas que se fusionan disconformes con el acuerdo podrán causar baja de la cooperativa, la cual tendrá la consideración de justificada.

2. La fusión no podrá ser realizada antes de que transcurra un mes contado desde la fecha de publicación del último acuerdo por el que se aprueba la fusión o, en caso de comunicación por escrito o telemática, del envío a la última de las personas socias o acreedoras.

En ese plazo, las personas acreedoras de las cooperativas participantes en la fusión cuyos créditos hubieran nacido antes del último anuncio de fusión o de la comunicación

individual realizada a las mismas podrán oponerse por escrito a la fusión hasta que la cooperativa presente garantía a satisfacción de la persona acreedora o, en otro caso, hasta que le notifique la prestación de fianza solidaria o aval a su favor por una entidad de crédito debidamente habilitada para prestarla, por la cuantía del crédito y hasta tanto no prescriba la acción para exigir su cumplimiento. No podrán oponerse a la fusión aquellas personas acreedoras cuyos créditos se encuentren suficientemente garantizados.

Artículo 100. *Escritura pública de fusión e inscripción.*

1. Las cooperativas que se fusionan elevarán el acuerdo de fusión adoptado a escritura pública, a la cual se incorporará el balance de fusión de aquellas.

2. Si la fusión se realiza mediante la creación de una nueva cooperativa, la escritura deberá contener, además, las menciones legalmente exigidas para la constitución de la misma, en atención a su clase y ámbito de actuación.

3. Si se realiza por absorción, la escritura contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado.

4. En la escritura pública se manifestará que no se ha producido oposición de las personas acreedoras a la fusión o, en su caso, que habiéndose opuesto han sido pagados o garantizados los créditos, con indicación de las personas acreedoras, créditos y garantías prestadas.

5. La eficacia de la fusión se producirá con la inscripción de la nueva sociedad o, en su caso, con la inscripción de la modificación estatutaria en el Registro de Sociedades Cooperativas. Una vez inscrita la fusión, se cancelarán los asientos registrales de las cooperativas extinguidas.

Artículo 101. *Fusión especial.*

Las cooperativas pueden fusionarse con sociedades no cooperativas sin que se vea afectada su personalidad jurídica, siempre que no lo prohíba una norma legal. En estos casos, a la sociedad cooperativa que participe en el proceso se le aplicarán las normas relativas al acuerdo de fusión, los derechos de las personas socias disconformes a causar baja justificada y las garantías de terceras personas previstas en esta ley.

Cuando el resultado de la fusión no sea una entidad cooperativa, se aplicarán las disposiciones previstas en esta ley para la transformación.

CAPÍTULO III

Escisión

Artículo 102. *Escisión.*

1. La cooperativa podrá escindirse mediante:

a) Su extinción con división de todo su patrimonio en dos o más partes. Cada una de estas se traspasará en bloque a cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes ya escindidas de otras cooperativas en una de nueva creación.

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 a las mismas a una o varias cooperativas de nueva creación o ya existentes.

2. La escisión se regirá, con las salvedades contenidas en los apartados siguientes, por las normas establecidas para la fusión en la presente ley, entendiendo que las referencias a la cooperativa absorbente o a la nueva cooperativa resultante de la fusión equivalen a referencia a las cooperativas beneficiarias de la escisión. Las personas socias y acreedoras podrán ejercer los mismos derechos reconocidos en la fusión.

3. El proyecto de escisión, además de las menciones enumeradas para el proyecto de fusión, deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio y de las personas socias que vayan a transferirse a las cooperativas resultantes o absorbentes.

En los casos de extinción de la cooperativa que se escinde, cuando un elemento del activo no haya sido atribuido a ninguna cooperativa beneficiaria en el proyecto de escisión y la interpretación de este no permita decidir sobre el reparto, se distribuirá ese elemento o su contravalor entre todas las sociedades beneficiarias de manera proporcional al activo atribuido a cada una de ellas en el proyecto de escisión. En estos casos, responderán solidariamente de él todas las sociedades beneficiarias.

4. En defecto de cumplimiento por una cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella, en virtud de la escisión, responderán solidariamente del cumplimiento de la misma las restantes cooperativas beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la cooperativa escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, será responsable la propia cooperativa escindida por la totalidad de la obligación.

CAPÍTULO IV

Cesión de activos y pasivos

Artículo 103. *Cesión global de activos y pasivos.*

1. Una cooperativa podrá transmitir en bloque todo su patrimonio por sucesión universal a una o varias personas socias o terceras personas, a cambio de una contraprestación que no podrá consistir en acciones, participaciones o cuotas sociales. La cooperativa cedente no quedará extinguida por la cesión global, sin perjuicio de que las personas socias puedan someter a aprobación de la asamblea su disolución.

2. Si la cesión global se realiza a dos o más personas o entidades cesionarias, cada parte del patrimonio que se ceda deberá constituir una unidad económica.

3. Las cooperativas en liquidación podrán ceder globalmente su activo y pasivo siempre que no hubiera comenzado la distribución de su haber social entre las personas socias.

4. El proyecto de cesión global será redactado y suscrito por el órgano de administración y contendrá, al menos, las siguientes menciones:

a) La denominación y domicilio de la cooperativa y los datos identificativos de la persona o entidad cesionaria o cesionarias.

b) La fecha a partir de la cual la cesión tendrá efectos contables.

c) La información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio, la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a cada persona o entidad cesionaria.

d) La contraprestación que haya de recibir la cooperativa.

e) Las posibles consecuencias de la cesión global sobre el empleo.

5. Cuando se convoque la asamblea que deba aprobar la cesión global, deberá ponerse a disposición de las personas socias, obligacionistas, titulares de participaciones especiales, de títulos participativos y asimilados y personas representantes de los trabajadores y trabajadoras la siguiente documentación:

a) El proyecto de cesión global.

b) El informe que el órgano de administración elaborara explicando y justificando detalladamente el proyecto de cesión global y sus efectos, especialmente en relación con el cumplimiento de su objeto social.

6. Se aplicará a la cesión global lo dispuesto para la fusión en relación con el acuerdo de fusión, su publicidad, el derecho de oposición de personas acreedoras y la responsabilidad solidaria asumida por las obligaciones incumplidas.

7. La cesión global se hará constar en escritura pública otorgada por la cooperativa cedente y por la persona o entidad cesionaria. La escritura recogerá el acuerdo de cesión global aprobado por la asamblea de la cooperativa.

La eficacia de la cesión global se producirá con la inscripción de la escritura en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Si junto con la cesión global la asamblea acordara la disolución de la cooperativa, se dará publicidad del acuerdo y se procederá a la apertura del periodo de liquidación de la cooperativa.

CAPÍTULO V

Transformación

Artículo 104. *Transformación de sociedad cooperativa.*

1. Las cooperativas podrán transformarse en sociedades, civiles o mercantiles, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. En ningún caso se verá afectada la personalidad jurídica de la entidad transformada.

2. Tendrán derecho a causar baja justificada las personas socias disconformes con el acuerdo, que procedan conforme prevé el artículo 28.5.

3. El procedimiento de transformación de la sociedad cooperativa será el siguiente:

a) Acuerdo expreso de la asamblea general adoptado por la mayoría de, al menos, dos tercios de todos los votos presentes o representados en la asamblea.

b) Publicación del acuerdo de la asamblea conforme establece el artículo 98.

c) Elevación del acuerdo a escritura pública, que contendrá todas las menciones exigidas legalmente para la constitución de la nueva entidad.

d) La escritura deberá presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas para inscribir la baja correspondiente y deberá ir acompañada del balance de situación cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación y verificado por el órgano de intervención de la cooperativa, o bien el del último ejercicio si hubiesen transcurrido menos de seis meses desde el cierre del mismo y hubiese sido puesto a disposición de las personas socias desde el día de la convocatoria de la asamblea general.

e) Deberá acompañarse a la escritura una relación de personas socias que hayan hecho uso del derecho a causar baja justificada en la cooperativa, y el balance final cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura y la justificación del destino dado al fondo de educación y promoción cooperativa y a otros fondos no repartibles. Lo dispuesto en esta letra se entenderá sin perjuicio de la obligación de presentar dicha escritura, además, en otros registros públicos, conforme a la normativa que sea aplicable.

4. Al fondo de educación y promoción cooperativa, así como a cualquier otro fondo o reserva no repartible entre las personas socias, se les dará el destino establecido en esta ley para el caso de liquidación.

Artículo 105. *Transformación en sociedad cooperativa.*

1. Las sociedades, civiles o mercantiles, podrán transformarse en cooperativas de conformidad con las disposiciones vigentes.

2. La escritura pública de transformación, que contendrá todos los requisitos previstos en esta ley para la constitución de una cooperativa, deberá presentarse a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas acompañada del balance de situación cerrado el día anterior al acuerdo de transformación, sin perjuicio de su presentación en los demás registros que resulten pertinentes conforme a la legislación aplicable.

3. La transformación en sociedad cooperativa no libera a las personas socias de su responsabilidad personal por las deudas contraídas con anterioridad al acuerdo, salvo consentimiento expreso a la transformación por las personas acreedoras. Las personas socias que como consecuencia de la transformación pasen a responder personalmente de las deudas sociales responderán de igual forma de las deudas anteriores de la sociedad cooperativa.

CAPÍTULO VI

Disolución y liquidación

Artículo 106. *Causas de disolución.*

1. La cooperativa quedará disuelta por las causas siguientes:

a) Por acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

b) Por la realización de su objeto social o la imposibilidad de llevarlo a cabo. Se entenderá que existe esa imposibilidad si se produce la paralización o inactividad durante dos años consecutivos de sus órganos sociales o la interrupción, sin causa justificada, de la actividad cooperativizada.

c) Por la reducción del número de personas socias por debajo del mínimo establecido por esta ley para constituir una cooperativa, sin que se restablezca en el plazo de un año.

d) Por reducción del capital social a una cantidad inferior al capital social mínimo establecido en los estatutos si no se restablece en el plazo de un año.

e) Por cumplimiento del término de duración fijado en los estatutos, salvo que exista un acuerdo de prórroga adoptado por la asamblea e inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas. En dicho caso, quien esté disconforme con el acuerdo de prórroga podrá causar baja, que tendrá, en todo caso, la consideración de justificada.

f) Por fusión, escisión total o transformación.

g) Por descalificación, salvo que, como consecuencia de la misma, la asamblea apruebe su transformación en otra forma jurídica.

h) Por cualquier otra causa establecida en los estatutos o en una norma con rango de ley.

2. Si por pérdidas o cualquier otra circunstancia la sociedad estuviera en situación de insolvencia, se aplicará lo dispuesto en la legislación concursal.

Artículo 107. *Proceso de disolución.*

1. Cuando concurra cualquiera de las causas de disolución previstas en las letras b), c), d), g) y h) del apartado 1 del artículo anterior, el órgano de administración deberá convocar en el plazo de un mes la asamblea general para que adopte el acuerdo de disolución. Con este fin, cualquier persona socia podrá requerir al órgano de administración para que convoque la asamblea general, si a su juicio existe alguna de las mencionadas causas de disolución.

2. El acuerdo de disolución, excepto en la causa a) del artículo anterior, se adoptará por mayoría de los votos presentes y representados.

3. Si la asamblea no fuera convocada, no se celebrara o no adoptara el acuerdo de disolución o el que fuere necesario para la remoción de la causa de disolución, cualquier persona socia o tercera persona con interés legítimo podrá solicitar la disolución de la cooperativa ante el órgano judicial competente.

4. El órgano de administración está obligado a solicitar la disolución judicial de la cooperativa, incluso cuando el acuerdo social fuese contrario a la disolución o no pudiera ser logrado. La solicitud de disolución habrá de formularse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha prevista para la celebración de la asamblea, cuando esta no se haya constituido, o desde el día de la asamblea, con independencia de que el acuerdo hubiera sido a favor o contrario a la disolución, o no se hubiera adoptado.

5. El incumplimiento de lo dispuesto en la legislación concursal en orden a la solicitud del concurso determinará la responsabilidad solidaria de las personas integrantes del órgano de administración por las deudas sociales nacidas a partir del momento en que surja la situación de insolvencia.

6. El acuerdo de disolución, o, en su caso, la resolución judicial, ha de publicarse en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y, tras su elevación a escritura pública, deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Artículo 108. *Liquidación.*

1. La disolución de la cooperativa abre el período de liquidación. La cooperativa disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su denominación la expresión «en liquidación».

2. Mientras se esté en proceso de liquidación, se seguirán aplicando a la cooperativa las normas previstas para la contabilidad de la sociedad. En particular, lo dispuesto sobre las auditorías y, en tanto la liquidación dure más de la fecha prevista para el cierre del ejercicio social, se aplicará lo dispuesto para la aprobación de las cuentas anuales.

3. En este período, la cooperativa podrá participar, hasta la aprobación del balance final de liquidación, en procesos de fusión, escisión, cesión global del activo y del pasivo, o transformación, conforme con las normas previstas en esta ley.

Artículo 109. *Nombramiento de personas liquidadoras.*

1. Salvo disposición contraria de los estatutos, o acuerdo de la asamblea general en sentido contrario, acordada la disolución de la cooperativa, las personas miembros del órgano de administración adquieren automáticamente la condición de personas liquidadoras. Se aplicarán a estas las normas previstas para las personas integrantes del órgano de administración que no sean incompatibles con lo dispuesto en los siguientes artículos.

2. Si transcurre un mes desde la disolución de la cooperativa sin que se hubiera efectuado la elección y aceptación de la persona liquidadora, cualquier persona socia podrá solicitar del órgano judicial competente el nombramiento de la misma, que podrá recaer en persona no socia.

3. En todo caso, las personas liquidadoras han de aceptar sus cargos, que habrán de ser inscritos en el Registro de Sociedades Cooperativas.

4. Cuando las personas liquidadoras sean tres o más, actuarán de forma colegiada y adoptarán los acuerdos por mayoría.

5. Durante el período de liquidación se observarán las disposiciones legales y estatutarias en cuanto a la convocatoria y reunión de asambleas generales, que se convocarán por el órgano de liquidación, que las presidirá y dará cuenta de la marcha de la liquidación.

6. Las personas liquidadoras presentarán para su aprobación por la asamblea general, en el plazo de tres meses desde la disolución de la sociedad, un balance inicial de liquidación, acompañado de una memoria explicativa del proyecto de liquidación de la sociedad. En el caso que se previera que la liquidación durase más de un año, deberá justificarse este extremo exponiendo los motivos en la citada memoria. Si las personas liquidadoras incumplieran lo previsto en la memoria, sin la previa autorización de la asamblea, cualquier persona interesada podrá pedir al órgano judicial competente el cese y designación de nuevas personas liquidadoras.

Artículo 110. *Funciones de las personas liquidadoras.*

Corresponde a las personas liquidadoras de la cooperativa la gestión y representación de la sociedad en liquidación, y en particular:

a) Velar por la integridad del patrimonio social y llevar la contabilidad de la cooperativa, así como custodiar los libros y la correspondencia de la sociedad.

b) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa.

c) Percibir los créditos y pagar las deudas sociales.

d) Enajenar los bienes sociales.

e) Comparecer en juicio y concertar transacciones cuando convenga al interés social.

f) Adjudicar el haber social a quien corresponda.

Artículo 111. *Responsabilidad de las personas liquidadoras. Insolvencia de la sociedad en liquidación.*

1. A las personas liquidadoras les resulta de aplicación el régimen de responsabilidad por daños previsto para las personas integrantes del órgano de administración.

2. En caso de insolvencia de la cooperativa, el órgano de liquidación deberá solicitar la declaración de concurso conforme a lo dispuesto en la legislación concursal. En caso de incumplimiento de esta obligación dentro de los plazos previstos en la legislación concursal, las personas liquidadoras responderán solidariamente por las nuevas deudas sociales que surjan a partir de la aparición de la situación de insolvencia.

Artículo 112. *Reactivación de la cooperativa.*

1. La cooperativa podrá ser reactivada por acuerdo de la asamblea general, con la mayoría necesaria para la modificación de estatutos, siempre que se elimine la causa que va a motivar la disolución o descalificación, se mantengan todos los requisitos necesarios para ser cooperativa y no se haya aprobado el balance final de liquidación.

2. El acuerdo de reactivación se adoptará con los requisitos y mayorías que establece el artículo 44.1 b) y se publicará conforme está previsto en el artículo 98.2. Quien esté disconforme con el acuerdo de reactivación de la cooperativa podrá darse de baja por esta causa, que tendrá la consideración de justificada. La eficacia de la reactivación se producirá con la inscripción del acuerdo en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Artículo 113. *Balance final de liquidación.*

1. Concluidas las operaciones de liquidación, el órgano de liquidación someterá a la aprobación de la asamblea general un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de adjudicación del haber social. Tales documentos serán informados siempre por la intervención de la cooperativa y, en su caso, por las personas auditoras de cuentas de la cooperativa.

2. Una vez aprobados por la asamblea el balance final y el proyecto de distribución del haber social, se anunciará, conforme prevé el artículo 98.2, poniendo dicha documentación a disposición de las personas socias y terceras personas con interés legítimo durante el plazo de un mes siguiente a la publicación del último anuncio o de la comunicación individual, en el domicilio social o en la página web corporativa, si la tuviera.

3. En el plazo de cuarenta días a partir de la publicación a la que se refiere el apartado anterior, el citado acuerdo podrá ser impugnado por las personas socias que, no habiendo votado a su favor, se sientan perjudicadas por el mismo y, también, por las personas acreedoras cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados.

4. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o se hayan resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto o adjudicación del activo resultante.

Artículo 114. *Adjudicación del haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, o se haya consignado su importe en una entidad de crédito, o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

2. Una vez satisfechas o garantizadas las deudas anteriores, el resto del haber social se adjudicará según el siguiente orden:

a) El importe correspondiente al fondo de educación y promoción cooperativa se pondrá a disposición de una entidad pública o una entidad privada de naturaleza cooperativa o asociativa sin ánimo de lucro elegida por acuerdo de la asamblea general, y, en su defecto, a la unión o federación de cooperativas a la que pertenezca la cooperativa en liquidación, o, en su caso, al Consejo Asturiano de Economía Social, para ser destinado, en todo caso, a la promoción del cooperativismo.

b) Aplicación a los reembolsos de las aportaciones de la clase B de aquellas personas socias que hubieran causado baja con carácter previo al acuerdo de disolución.

c) Seguidamente se abonarán las cantidades pendientes de reembolso de aquellas personas socias que hubieran causado baja con, al menos, seis meses de antelación al acuerdo de disolución.

d) Se reintegrarán a las personas socias y, en su caso, a las socias colaboradoras sus aportaciones al capital social una vez liquidadas y actualizadas, comenzando por las aportaciones voluntarias y siguiendo por las obligatorias.

De establecerse estatutariamente la posibilidad de reparto parcial del fondo de reserva obligatorio, el cincuenta por ciento que reste del mismo, después de efectuadas las operaciones indicadas en este apartado, se repartirá entre las personas socias atendiendo al tiempo de permanencia en la cooperativa, así como a la actividad desarrollada en la misma.

e) El activo sobrante, si lo hubiere, se destinará a los mismos fines que el fondo de educación y promoción cooperativa, poniéndose a disposición de la misma entidad encargada de su realización, y, en caso de no producirse dicha designación, de la unión o federación mencionada y, en su defecto, del Consejo Asturiano de Economía Social.

3. Si una persona socia de la cooperativa en liquidación pretende incorporarse a otra cooperativa donde le exijan una cuota de ingreso, podrá requerir del haber líquido sobrante, y, para el pago de dicha cuota, la parte proporcional que le corresponda en relación con el total de personas socias de la cooperativa en liquidación.

Artículo 115. *Extinción. Activo y pasivo sobrevenidos.*

1. Finalizada la liquidación, y adjudicado el haber social, el órgano de liquidación otorgará escritura pública de extinción de la cooperativa, que contendrá:

a) La manifestación de que el balance final y el proyecto de distribución del haber social han sido aprobados por la asamblea general y publicados en los términos previstos en la ley.

b) La manifestación de las personas liquidadoras de que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo de aprobación del balance final sin que se hayan formulado impugnaciones, o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiera resuelto.

c) La manifestación de que se ha procedido al pago de las personas acreedoras o a la consignación de sus créditos, y a la adjudicación del haber social de conformidad con lo previsto en los artículos anteriores.

A la escritura pública se incorporarán el balance final de liquidación y la relación de las personas socias y, en su caso, de las socias colaboradoras, haciendo constar su identidad e importe de la cuota de liquidación que les hubiera correspondido a cada uno.

La escritura pública de extinción se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas, y en ella el órgano de liquidación deberá solicitar la cancelación de los asientos referentes a la cooperativa extinguida, depositando, asimismo, en dicha dependencia los libros y la documentación social, que se conservarán durante un período de seis años.

2. En caso de deudas sobrevenidas una vez cancelada la inscripción de la cooperativa, las antiguas personas socias y, en su caso, socias colaboradoras responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación, si su responsabilidad por las deudas sociales era limitada; y ello, sin perjuicio de la responsabilidad del órgano de liquidación en caso de dolo o culpa.

3. En caso de activo sobrevenido, se repartirá por las personas liquidadoras entre las antiguas personas socias y socias colaboradoras de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114. Si transcurren tres meses desde su aparición sin que haya resultado adjudicado dicho activo, cualquier persona con interés podrá solicitar del órgano judicial que designe, previa audiencia de las antiguas personas liquidadoras, una nueva persona liquidadora.

Artículo 116. *Disolución, liquidación y extinción simultánea.*

1. Con carácter extraordinario, la asamblea general podrá aprobar simultáneamente la disolución, liquidación y extinción de la cooperativa, si concurren las circunstancias siguientes:

a) Que el acuerdo se haya adoptado en asamblea general con la concurrencia de todas las personas socias.

b) Que el acuerdo se haya aprobado por unanimidad.

c) Que no existan deudas sociales, sin considerar dentro de este concepto los gastos originados por la disolución, liquidación y extinción.

2. Deberán cumplirse los requisitos establecidos en este capítulo, con las siguientes salvedades:

a) El acuerdo de disolución, el balance final y el proyecto de distribución del haber social deberán publicarse en todo caso en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

b) Los anuncios deberán expresar que la asamblea general de la cooperativa ha acordado por unanimidad la disolución, liquidación y extinción simultánea de la cooperativa, la fecha del acuerdo y el proyecto de distribución del haber social, en su caso. Asimismo, se publicará en dichos anuncios el balance final.

c) En la escritura deberán constar las fechas de las publicaciones. Además, se protocolizarán en la escritura o, en su defecto, deberán aportarse al Registro de Sociedades Cooperativas las correspondientes publicaciones.

3. El balance inicial y el final será el mismo.

TÍTULO IV

Cooperativas de segundo o ulterior grado, grupo cooperativo y otras formas de colaboración económica

CAPÍTULO I

Cooperativas de segundo o ulterior grado

Artículo 117. *Objeto, entidades socias y aportaciones al capital social.*

1. La cooperativa de segundo o 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.

En lo no previsto en este capítulo, se estará a lo establecido en los estatutos y en el reglamento de régimen interno y, 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.

2. 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. 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.

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.

3. 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 los estatutos no lo prohíban. 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, si bien los estatutos podrán establecer un límite inferior.

4. La admisión de cualquier persona jurídica 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. La persona jurídica socia que pretenda darse de baja habrá de cursar un preaviso de al menos un año, y antes de su efectiva separación estará obligado a cumplir las obligaciones contraídas con la cooperativa de segundo o ulterior grado o a resarcirla económicamente, si así lo decide el órgano de administración de esta. Asimismo, salvo previsión estatutaria en contra, la entidad separada

deberá continuar desarrollando, durante un plazo no inferior a dos años, aquellos compromisos adquiridos que hubiera asumido con anterioridad a la fecha de la baja.

5. 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 entidad asociada, siendo los estatutos sociales los que fijarán los criterios para definir las mismas. 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, al fondo de educación y promoción cooperativa.

Artículo 118. *Órganos sociales.*

1. La asamblea general estará formada por un número de representantes legales de las entidades socias proporcional al derecho de voto de cada entidad socia y, en su caso, por la representación de las personas socias de trabajo de acuerdo a los estatutos. A su vez, el derecho de voto de las entidades será proporcional a la participación en la actividad cooperativa o al número de personas socias. 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 un número mínimo de tres y un número máximo de quince integrantes, y en él estarán representadas, directa o indirectamente, todas las entidades socias. Si estas fuesen más de quince, las que tengan menor número de votos deberán 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, con el límite señalado para la asamblea general. Los estatutos podrán prever que hasta un tercio de los miembros del consejo rector puedan ser designados entre personas capacitadas, que podrán ser o no miembros de alguna cooperativa del grupo.

Artículo 119. *Disolución.*

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 entidad socia en la actividad cooperativa o, en su caso, al número de miembros de cada entidad agrupada en aquella cooperativa.

CAPÍTULO II

Grupo cooperativo

Artículo 120. *Definición.*

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, sea cooperativa o no, que ejercita facultades o emita instrucciones de obligado cumplimiento para las cooperativas agrupadas, de forma que se produzca una unidad de decisión en el ámbito de dichas facultades.

2. La emisión de instrucciones podrá afectar a distintos ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre los que podrían 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.

3. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deberán formalizarse por escrito, sea en los estatutos de la entidad cabeza de grupo, si es sociedad cooperativa, o mediante otro documento contractual, que necesariamente deberá incluir:

a) La duración del mismo, caso de ser limitada.
b) El procedimiento para su modificación.
c) El procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa.
d) Las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo.

La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrán efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo. El documento contractual deberá elevarse a escritura pública.

4. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen las sociedades cooperativas integradas en un grupo directamente con terceras personas no alcanzará al grupo, ni a las demás sociedades cooperativas que lo integran.

Artículo 121. *Integración y separación.*

1. La aprobación de la constitución del grupo cooperativo, así como la adhesión o separación al mismo, precisará del acuerdo de la cooperativa que se integre, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

2. La pertenencia a un grupo y la separación del mismo se anotarán en la hoja correspondiente a cada sociedad cooperativa en el Registro de Sociedades Cooperativas.

CAPÍTULO III

Otras formas de colaboración económica

Artículo 122. *Otras formas de colaboración económica.*

1. Las cooperativas de cualquier clase podrán constituir sociedades, agrupaciones, consorcios y uniones entre sí, o con otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar convenios o acuerdos, para el mejor cumplimiento de su objeto social y para la defensa de sus intereses.

Asimismo, las cooperativas podrán poseer acciones, participaciones o cuotas, en cualquiera de las entidades mencionadas anteriormente, para el mejor cumplimiento de su objeto social.

2. Las cooperativas que concentren sus empresas por fusión, por constitución de cooperativas de segundo grado o grupos cooperativos, así como mediante uniones temporales, disfrutarán de todos los beneficios otorgados en la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.

3. 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 con las otras cooperativas firmantes del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con las propias personas socias.

TÍTULO V

Clases de cooperativas

Artículo 123. *Disposiciones generales.*

1. Las sociedades cooperativas se ordenan, en atención a la finalidad perseguida y al concreto objeto de la actividad desarrollada, en las siguientes clases:

a) Cooperativas de trabajo asociado.
b) Cooperativas de personas consumidoras y usuarias.
c) Cooperativas de viviendas.
d) Cooperativas agroalimentarias.

e) Cooperativas de explotación comunitaria.
f) Cooperativas de servicios.
g) Cooperativas del mar.
h) Cooperativas de transportistas.
i) Cooperativas de seguros.
j) Cooperativas de crédito.
k) Cooperativas sanitarias.
l) Cooperativas de enseñanza.
m) Cooperativas de industrias culturales y creativas.

2. Las sociedades cooperativas se ordenan, además, en atención a su naturaleza y composición, en las siguientes clases:

a) Cooperativas de impulso empresarial.
b) Cooperativas integrales.
c) Cooperativas de desarrollo local.
d) Cooperativas mixtas.

3. Las cooperativas que deban constituirse con arreglo a esta ley se regirán, en primer lugar, por las disposiciones de este título específicamente aplicables a la clase de cooperativa a la que pertenezcan y, en lo no previsto, por las normas generales establecidas en los otros títulos de esta ley.

En todo caso, si una cooperativa no se ajustase directamente a ninguna de las clases específicamente contempladas, se regirá, en lo que resulte necesario, por las disposiciones de la clase con la que guarde mayor analogía.

4. Las clases de cooperativas previstas en este título no son excluyentes ni incompatibles entre sí. Aun cuando toda sociedad cooperativa deba ser ubicada principalmente dentro de una clase concreta y sujetarse a su regulación específica, ello no impedirá la aplicación de las normas destinadas a otra clase que sean compatibles en atención a las finalidades perseguidas o a su estructura económico–social.

Asimismo, cuando el objeto social de una cooperativa comprenda actividades propias de distintas clases, se regirá prioritariamente por las normas específicas de la actividad principal.

5. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de cooperativas, podrá desarrollar reglamentariamente el régimen de las distintas clases previstas, así como establecer las normas específicas necesarias para desarrollar otras actividades en régimen de cooperativa constitutivas de nuevas clases de cooperativas, previo informe de la consejería competente en materia de seguro y crédito.

CAPÍTULO I

Cooperativas de trabajo asociado

Artículo 124. *Objeto.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que tienen por objeto proporcionar a las personas socias puestos de trabajo en las mejores condiciones posibles, mediante la organización en común de la producción de bienes o servicios destinados a terceras personas, como fórmula de autoempleo colectivo.

2. La actividad cooperativizada consistirá en la aportación por parte de la persona socia de su trabajo en la producción de los bienes o servicios que comercializa la cooperativa. La prestación del trabajo de la persona socia se regula por lo previsto en la legislación cooperativa, los estatutos, reglamento de régimen interno y acuerdos de sus órganos sociales.

La cooperativa podrá considerar actividad cooperativizada, a los efectos de la calificación como cooperativos de sus resultados, el trabajo prestado por las personas trabajadoras con contrato de trabajo, siempre que se respeten los límites legales de contratación previstos en el artículo 136 de esta ley.

3. Las Administraciones del Principado de Asturias promoverán la transformación de empresas en crisis o en proceso de cierre en cooperativas de trabajo asociado mediante programas de asesoramiento, financiación y acompañamiento.

Artículo 125. *Personas socias trabajadoras.*

1. Podrán ser personas socias trabajadoras quienes tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo. Las personas extranjeras podrán ser socias trabajadoras de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre extranjería.

Las personas socias trabajadoras menores de dieciocho años no podrán realizar trabajos nocturnos ni aquellos que la normativa estatal haya declarado insalubres, penosos, nocivos o peligrosos, tanto para la salud de la persona trabajadora menor de edad como para su formación profesional o humana.

2. Se entenderá a todos los efectos que la persona socia inicia la actividad cooperativizada cuando comience efectivamente la prestación de trabajo.

3. A los efectos de la Seguridad Social, las personas socias trabajadoras están asimilados a personas trabajadoras por cuenta ajena o a personas trabajadoras autónomas. Los estatutos sociales de la cooperativa optarán por el régimen aplicable a sus personas socias trabajadoras.

4. La pérdida de la condición de persona socia trabajadora provocará el cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa, sin que se posean otros derechos frente a la misma distintos a los propios de la condición de persona socia.

Artículo 126. *Personas socias trabajadoras a prueba.*

1. Los estatutos podrán fijar un período de prueba para las personas socias, que no podrá exceder de seis meses. Cualquiera de las partes podrá rescindir libremente la relación durante este período.

2. Las personas socias a prueba tendrán los derechos y obligaciones propios de las personas socias, y en particular los derechos de voz e información, con las excepciones siguientes:

a) No podrán ser elegidas para los cargos de los órganos sociales.

b) No estarán obligadas ni facultadas para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de ingreso.

c) No les alcanzará la imputación de pérdidas, ni participarán en los excedentes más allá de los anticipos que hubieran percibido.

3. Durante el periodo de prueba les resultarán plenamente aplicables las reglas internas y legales sobre jornada, descansos, prevención de riesgos laborales y anticipo societario garantizado en condiciones equivalentes a las de las demás personas socias trabajadoras que desempeñen funciones análogas.

4. Aunque los estatutos prevean un período de prueba para las personas socias trabajadoras, no procederá establecerlo cuando la nueva persona socia hubiera desempeñado para la cooperativa las mismas funciones con anterioridad como trabajadora por cuenta ajena.

Artículo 127. *Personas socias temporales.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado, si los estatutos lo prevén, podrán integrarse personas socias con carácter temporal exclusivamente cuando existan un encargo concreto o un contrato de duración determinada suficientemente identificado y documentado, por un período igual o superior a seis meses.

2. Las personas socias temporales tendrán en la cooperativa el mismo estatuto jurídico que las personas socias ordinarias, con las particularidades previstas en el artículo 22 de esta ley. En ningún caso su número podrá superar el veinte por ciento de las personas socias trabajadoras de carácter indefinido.

Artículo 128. *Estatuto profesional.*

1. La relación de las personas socias trabajadoras con la cooperativa tiene carácter societario.

2. La cooperativa regulará, a través de sus estatutos, reglamento de régimen interno y, en su defecto, acuerdos de su asamblea general adoptados por mayoría de dos tercios de los votos presentes o representados, el estatuto profesional de las personas socias trabajadoras, incluyendo como mínimo la regulación de las siguientes materias:

a) La forma de organización de la prestación del trabajo.
b) La movilidad funcional y geográfica.
c) La clasificación profesional.
d) El régimen de fiestas, vacaciones y permisos.
e) La jornada, turnos y descanso semanal.
f) Las excedencias y demás causas de suspensión o extinción de la prestación del trabajo.
g) Los anticipos societarios.
h) El régimen disciplinario.

En el caso de que la cooperativa no regule alguna de las anteriores materias, será de aplicación la regulación prevista en la legislación cooperativa, y a falta de esta será aplicable por analogía la legislación laboral.

3. El estatuto profesional de la persona socia trabajadora deberá respetar en todo caso la legislación estatal cooperativa en materia de:

a) Salud laboral y prevención de riesgos laborales.
b) Trabajos nocturnos, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos.
c) Jornada, descanso semanal, fiestas, vacaciones y permisos.
d) Causas de suspensión y excedencias.

4. Cuando la persona socia trabajadora desarrolle su prestación de trabajo en las instalaciones o a las órdenes de una entidad contratista, sus condiciones de trabajo deberán ser, como mínimo, las que correspondan por convenio colectivo a las personas trabajadoras del sector, o las que se apliquen a las demás personas trabajadoras del centro de trabajo en el que presta sus servicios la persona socia.

Artículo 129. *Anticipos societarios.*

Las personas socias trabajadoras tendrán derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a cuenta de los excedentes de la cooperativa, según su participación en la actividad cooperativizada. Estas percepciones, denominadas anticipos societarios, no tienen la consideración de salario.

En el caso de que una cooperativa de trabajo asociado mantenga más del ochenta por ciento de su facturación anual con una única persona cliente o con un único grupo de empresas, el anticipo societario garantizado a la persona socia en cómputo anual deberá ser equivalente al salario medio que corresponda por convenio colectivo a las personas trabajadoras del mismo sector, zona y categoría profesional.

Artículo 130. *Régimen disciplinario.*

1. El régimen disciplinario de la cooperativa de trabajo asociado se regula por lo previsto en esta ley y por las siguientes normas.

Los estatutos, el reglamento de régimen interno o el estatuto profesional aprobado por la asamblea general deberán establecer los tipos de faltas que pueden producirse en la prestación del trabajo, así como las diferentes sanciones, los órganos y las personas con facultades sancionadoras delegadas.

En el supuesto de que hayan sido designadas una o varias personas con facultades sancionadoras delegadas y en un expediente sancionador estimasen una propuesta de sanción de expulsión, deberán dar traslado de dicho expediente al órgano de administración para que resuelva.

Los estatutos regularán los procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, recursos y plazos.

2. La expulsión de las personas socias trabajadoras solo podrá ser acordada por el órgano de administración, contra cuya decisión la persona socia podrá recurrir, en el plazo de quince días desde la notificación, ante el comité de recursos, que resolverá en el plazo de dos meses, o, en caso de no existir este órgano, ante la asamblea general, que resolverá en la primera asamblea que se celebre. Transcurrido dicho plazo sin haber adoptado la decisión, se entenderá estimado el recurso. El acuerdo de expulsión solo será ejecutivo desde que sea ratificado por el correspondiente órgano o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante el mismo, aunque el órgano de administración, al adoptar el acuerdo, podrá suspender a la persona socia trabajadora en su empleo, conservando esta todos sus derechos económicos.

Artículo 131. *Prevención de riesgos laborales.*

1. Serán aplicables a las personas socias trabajadoras la legislación de prevención de riesgos laborales y sus normas de desarrollo, con las particularidades que se señalan a continuación.

2. El procedimiento para la designación de las personas delegadas de prevención en las sociedades cooperativas deberá estar previsto en sus estatutos o ser objeto de acuerdo en asamblea general.

A los efectos de determinar su número, cuando, además de las personas socias que prestan su trabajo personal, en la sociedad cooperativa existan personas trabajadoras asalariados, se computarán ambos colectivos. En este caso, la designación de las personas delegadas de prevención se realizará conjuntamente por las personas socias que prestan trabajo y las personas trabajadoras asalariadas o, en su caso, las representantes de estas.

Artículo 132. *Suspensión de la relación de trabajo.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado se suspenderán temporalmente la obligación y el derecho de la persona socia trabajadora a prestar su trabajo, con pérdida de los derechos y obligaciones económicas correspondientes a dicha prestación, por las siguientes causas:

a) Incapacidad temporal.

b) Maternidad o paternidad, adopción o acogimiento de menores.

c) Privación de libertad de la persona socia trabajadora, mientras no exista sentencia condenatoria.

d) Excedencia forzosa, por designación o elección para un cargo público o desempeñado en el movimiento cooperativo que imposibilite la asistencia al trabajo.

e) Causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, así como situaciones de fuerza mayor temporal.

f) Las consignadas válidamente en los estatutos sociales.

2. Para la suspensión por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, la asamblea general, salvo previsión estatutaria, 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 que integran la cooperativa, así como el tiempo que ha de durar la suspensión, designando las concretas personas socias que deban quedar en situación de suspensión.

3. Las personas socias incursas en los supuestos contemplados en las letras a), b), c) y e) del apartado 1, mientras estén en situación de suspensión, conservarán el resto de sus derechos y obligaciones como socias.

Las personas socias trabajadoras en excedencia, mientras permanezcan en dicha situación, tendrán los derechos establecidos en la presente ley para las personas socias, excepto el derecho a percibir anticipos y retornos, el derecho al voto y a ser elegidas para ocupar cargos en los órganos sociales, debiendo guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos cuya divulgación pueda perjudicar los intereses sociales de la cooperativa. Si durante el tiempo en que estén en situación de suspensión, la asamblea general acordara la realización de nuevas aportaciones obligatorias, estarán obligadas a realizarlas.

4. En los supuestos contemplados en las letras a), b), c), d) y f) del apartado 1, las cooperativas de trabajo asociado, para sustituir a las personas socias trabajadoras en situación de suspensión, podrán celebrar contratos de trabajo de duración determinada con personas trabajadoras asalariadas en los que conste la persona a la que se sustituye y la causa que lo motiva. Estas personas trabajadoras asalariadas no serán computables a efectos del porcentaje a que se refiere el artículo 136.

5. Al cesar las causas legales de suspensión, la persona socia trabajadora recobrará la plenitud de sus derechos y obligaciones con derecho a la reincorporación al puesto de trabajo reservado.

Artículo 133. *Excedencia voluntaria.*

1. Los estatutos o el reglamento de régimen interno podrán prever la posibilidad de conceder a las personas socias trabajadoras excedencias voluntarias con la duración máxima que se determine por el órgano de administración y que no podrá ser superior a tres años. La excedencia voluntaria también podrá ser acordada por la asamblea general, salvo que existiese una limitación prevista en las disposiciones referenciadas.

2. La situación de las personas socias trabajadoras en situación de excedencia voluntaria se ajustará a las siguientes normas:

a) No tendrán derecho a la reincorporación automática, sino un derecho preferente a reingresar en la cooperativa si hubiera en ella al finalizar la excedencia, o se produjera con posterioridad, un puesto de trabajo vacante igual o similar al que tenían en origen, salvo que la legislación establezca dicho derecho a la reincorporación.

b) Sus demás derechos y obligaciones serán los establecidos en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo anterior para las personas socias trabajadoras en excedencia forzosa.

Artículo 134. *Baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, o de fuerza mayor.*

1. Cuando, por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, o en el supuesto de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa, sea preciso, a criterio de la asamblea general, reducir el número de puestos de trabajo de la cooperativa o modificar la proporción de las cualificaciones profesionales del colectivo que integra la misma, la asamblea general, o, en su caso, el órgano de administración si así lo establecen los estatutos, deberá designar las personas socias trabajadoras concretas que deben causar baja en la cooperativa, que tendrá la consideración de baja obligatoria y justificada. Las expresadas causas serán debidamente constatadas por la autoridad laboral, con arreglo a lo dispuesto en el procedimiento establecido en la legislación estatal aplicable.

2. Las personas socias trabajadoras que sean baja obligatoria conforme a lo establecido en el apartado 1 tendrán derecho al reembolso en el plazo máximo de un año de sus aportaciones obligatorias y voluntarias periodificadas de forma mensual.

3. En el supuesto de que las personas socias que causen baja obligatoria sean titulares de las aportaciones previstas en el artículo 72.2 b) y la cooperativa no acuerde su reembolso conforme prevé el apartado anterior, las personas socias que permanezcan en la cooperativa deberán adquirir estas aportaciones en el plazo máximo de dos años a partir de la fecha de la baja, en los términos que acuerde la asamblea general.

Artículo 135. *Sucesión de empresas, contratas y concesiones.*

1. Cuando una cooperativa se subrogue en los derechos y obligaciones laborales de la persona o titular anterior de una empresa, centro de trabajo o unidad productiva autónoma, en aplicación del artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, las personas trabajadoras afectados por esta subrogación tendrán la opción de incorporarse como personas socias trabajadoras, siempre que así lo acuerden con la cooperativa y que superen el correspondiente periodo de prueba, según lo establecido en la presente ley.

2. En el acuerdo, que deberá constar por escrito, se especificará si la nueva relación societaria sustituye a la laboral anterior o si esta última simplemente se suspende hasta la fecha en que finalice el periodo de prueba pactado, reanudándose sus efectos en el caso de no consolidarse la condición de persona socia trabajadora.

3. Cuando una cooperativa de trabajo asociado cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios o concesión administrativa y una nueva empresa se hiciese cargo de estas, las personas socias trabajadoras que vinieran desarrollando su actividad en las mismas tendrán los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido de acuerdo con la normativa vigente, como si hubiesen prestado su trabajo en la cooperativa en la condición de personas trabajadoras por cuenta ajena.

Artículo 136. *Personas trabajadoras asalariadas de la cooperativa y acceso a la condición de persona socia.*

1. El número de horas realizadas por las personas trabajadoras asalariadas de la cooperativa no podrá ser superior, en cómputo anual, al treinta por ciento del total de horas realizadas por las personas socias trabajadoras. No se computarán en este porcentaje las realizadas por las siguientes personas trabajadoras:

a) Las integradas en la cooperativa mediante subrogación legal.

b) Las que presten servicios en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio. Se consideran centros de trabajo subordinado o accesorio los de titularidad pública si sirven para prestar servicios directamente a las Administraciones públicas o a las entidades que coadyuven al interés general, así como los centros de otra entidad en los que se lleven a cabo actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la cooperativa, bajo el control efectivo de esta, que justifiquen su contribución al mejor cumplimiento de las finalidades sociales cooperativas, respetando los principios fundamentales de actuación de la cooperativa.

c) Las que sustituyan a personas socias trabajadoras en situación de incapacidad temporal, riesgo durante el embarazo, maternidad o paternidad, adopción o acogimiento, así como a las que estén ejercitando un cargo público o en excedencia.

d) Las que sustituyan a personas trabajadoras asalariadas que hayan interrumpido la prestación de servicios con derecho a la reserva del puesto de trabajo.

e) Las que formalicen un contrato en prácticas o para la formación.

f) Las contratadas conforme a disposiciones de fomento del empleo de personas con discapacidad o personas en riesgo de exclusión social.

g) Las personas trabajadoras contratadas para ser puestas a disposición de empresas usuarias cuando la cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.

h) Las que reuniendo los requisitos establecidos al efecto se negaran explícitamente a ser personas socias trabajadoras. Esta renuncia deberá constar por escrito y será vinculante por un período de tiempo no superior a cinco años.

2. Los estatutos podrán determinar el procedimiento por el que las personas trabajadoras asalariadas puedan acceder a la condición de socias. En todo caso, cuando la cooperativa de trabajo asociado rebase el límite establecido en el apartado anterior, las personas trabajadoras con contrato indefinido y dos años de antigüedad deberán ser admitidas como socias trabajadoras si así lo solicitan dentro de un plazo de seis meses, siempre que reúnan los demás requisitos y condiciones estatutarias.

CAPÍTULO II

Cooperativas de personas consumidoras y usuarias

Artículo 137. *Objeto.*

1. Son cooperativas de personas consumidoras y usuarias aquellas que tienen por objeto suministrar bienes y servicios adquiridos a terceras personas o producidos por sí mismas, incluidos los relacionados con el disfrute del tiempo libre y las actividades meramente recreativas, para el uso o consumo principalmente de las personas socias y de quienes con ellas conviven, en las condiciones más favorables posible de precio, calidad e información para las personas socias, así como la educación, formación y defensa de los derechos de sus personas socias en particular y de las personas consumidoras y usuarias en general.

Los estatutos determinarán si la cooperativa puede o no realizar operaciones cooperativizadas con terceras personas no socias y si podrán ser socias las entidades sin

ánimo de lucro para proveerse de bienes o servicios dirigidos exclusivamente a sus beneficiarias y otras entidades y pequeñas y medianas empresas con carácter de destinatarias finales.

2. Pueden ser socias de estas cooperativas las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de consumidoras, de conformidad con la Ley 11/2002, de 2 de diciembre, de los Consumidores y Usuarios del Principado de Asturias.

3. Las cooperativas de personas consumidoras y usuarias tienen la condición de mayoristas, pudiendo vender al detalle como minoristas.

4. A todos los efectos, se entiende que en el suministro de bienes y servicios de la cooperativa a las personas socias no existen propiamente transmisiones patrimoniales, sino que son las mismas personas socias quienes, como consumidoras directas, los han adquirido conjuntamente a terceras personas. La propia cooperativa se considera a efectos legales como consumidora directa.

5. Podrán organizarse como cooperativas de personas consumidoras y usuarias las entidades jurídicas que asocien a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, incluidos los municipios y otras autoridades locales, que participen en la generación, la distribución, el suministro, el consumo, la agregación, el almacenaje de energía, incluida la renovable, la prestación de servicios de eficiencia energética o actividades similares o complementarias propias de una comunidad energética local cuyo objetivo principal consista en ofrecer beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus personas socias o en la localidad o área local en la que desarrollan su actividad.

6. También podrán organizarse como cooperativas de personas consumidoras y usuarias aquellas cooperativas que tengan por objeto procurar en cesión de uso por cualquier título admitido en derecho viviendas, edificaciones e instalaciones complementarias, pudiendo suministrar a sus personas socias usuarias cualquier tipo de servicios que se acuerde, tales como asistenciales, de envejecimiento activo, recreativos, de promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia u otros análogos de acuerdo con la regulación que se establezca en el reglamento de régimen interno, que detallará los derechos y obligaciones de las personas socias de la cooperativa.

CAPÍTULO III

Cooperativas de viviendas

Artículo 138. *Objeto.*

1. Son cooperativas de viviendas aquellas que tienen por objeto procurar a precio de coste, principalmente para sus personas socias, viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias, tanto nuevas como rehabilitadas. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, rehabilitar, mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar servicios comunes a dichas edificaciones y a sus personas socias.

Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, arrendar, parcelar y urbanizar terrenos, y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

2. Podrán ser personas socias de estas cooperativas las personas físicas que necesiten alojamiento para sí o sus familiares, así como los entes públicos y entidades sin ánimo de lucro mercantil que precisen alojamiento o locales para sus personas empleadas o para desarrollar sus actividades sociales.

3. Las viviendas y locales promovidos por la cooperativa podrán ser adjudicadas en propiedad a las personas socias o cedidos a las mismas para su uso y disfrute por ellas o sus familiares, con parentesco de hasta tercer grado, ya sea de forma habitual, ya sea para descanso o vacaciones, ya sea como residencia de personas mayores, discapacitadas o jóvenes, entre otras.

Adjudicada la propiedad de la totalidad de viviendas y locales promovidos, la cooperativa tiene que disolverse siempre que hayan transcurrido el plazo de garantía y el legal previsto para responder por 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.

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto el uso o disfrute por las personas socias o sus familiares como los demás derechos y obligaciones de estas y de la cooperativa, pudiéndose prever la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con personas socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta posibilidad. En el supuesto de viviendas de protección pública en la modalidad de alquiler con opción de compra, cuando la vivienda vaya a ser disfrutada por el familiar de la persona socia, de acuerdo con lo establecido anteriormente, la cooperativa suscribirá el contrato de alquiler con opción de compra no con la persona socia sino con dicho familiar, que deberá reunir los requisitos exigidos en la legislación especial de viviendas protegidas.

4. Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceras personas no socias los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento de los mismos, destinando al menos un cinco por ciento de los mismos al fondo de educación y promoción cooperativa.

Excepcionalmente, en el caso de que, una vez finalizada la promoción y adjudicación de las viviendas a las personas socias, quedara alguna sin adjudicar, podrá ser adjudicada a una tercera persona no socia siempre que las viviendas a adjudicar no supongan más del treinta por ciento del conjunto de viviendas de la promoción. Dicha enajenación deberá ser comunicada al Registro de Sociedades Cooperativas. El incumplimiento de esta obligación de comunicación será causa de responsabilidad de los miembros del órgano de administración, en los términos previstos en esta ley.

5. Las cooperativas de viviendas sujetas a esta ley solo podrán realizar promociones dentro del ámbito geográfico establecido estatutariamente, que no podrá exceder del territorio del Principado de Asturias, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.

6. Las cooperativas de viviendas podrán contratar servicios de asesoramiento, asistencia técnica o gestión administrativa con objeto de desarrollar su objeto social, manteniendo en todo caso la plena independencia y la capacidad de gestión de sus órganos sociales. El contrato de la cooperativa con la empresa o gestora deberá formalizarse por escrito y estar a disposición de las personas socias en el momento de la firma de su alta en la cooperativa. Para la modificación de este contrato será preciso acuerdo de la asamblea.

Artículo 139. *Personas socias.*

1. Son causas de baja justificada de las personas socias de las cooperativas de vivienda, además de las generales previstas en esta ley y en los estatutos, las siguientes:

a) Los cambios del centro o lugar de trabajo de la persona socia a un concejo alejado más de cuarenta kilómetros del emplazamiento de la promoción, cuando la vivienda en régimen cooperativo sea la vivienda habitual.

b) Las situaciones de desempleo prolongado, grave enfermedad u otra severa circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.

c) Un aumento superior al veinte por ciento de la cuantía total de las aportaciones previstas por la cooperativa en el plan de financiación de la vivienda.

d) Un retraso en la entrega de las viviendas que supere los dieciocho meses a la fecha prevista por la cooperativa o, en todo caso, que hubieran transcurrido al menos cinco años desde que la persona socia se inscribió en la cooperativa o, en su caso, en la promoción.

En caso de baja no justificada, el órgano de administración podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente y que no podrán ser superiores al cinco por ciento de las cantidades entregadas por la misma, por cualquier concepto, para financiar el pago de las viviendas y locales.

2. Las cantidades a que se refiere el último párrafo del apartado anterior deberán reembolsarse a esta en el momento en que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra persona socia o por una tercera persona no socia cuya subrogación en la posición de aquella sea válida o, en todo caso, en el plazo de tres años y, si la baja fuese justificada,

en el plazo máximo de dieciocho meses. Este plazo se reducirá a un año a favor de las personas herederas o legatarias de la persona socia fallecida. En cuanto a los intereses por las cantidades aplazadas, se aplicará lo establecido en el artículo 79.

3. Cuando la cooperativa no tuviera viviendas o locales en promoción, habiendo adjudicado las mismas a las personas socias, y gestione únicamente servicios comunes a los inmuebles, el órgano de administración podrá dar de baja de oficio a las personas socias que hubieran transmitido la propiedad de sus viviendas o locales, adquiriendo las nuevas propietarias la condición de personas socias siempre que lo soliciten conforme a las normas estatutarias, quedando subrogadas las mismas en los derechos y obligaciones de las personas socias a las que sustituyan.

4. Cuando la cooperativa tenga más solicitantes que reúnan los requisitos para ser personas socias que viviendas en promoción o disponibles para su adjudicación o uso, deberá constituir un registro de aspirantes a personas socias. Estas personas aspirantes tendrán un derecho de preferencia para adscribirse a nuevas promociones, así como para sustituir a las personas socias que por cualquier motivo causen baja de la cooperativa o renuncien a la vivienda o local adjudicado o cedido; quedando a salvo el derecho preferente de descendientes y ascendientes de quien transmite, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial. A tal fin, las personas aspirantes deberán ser informadas, por los medios que hayan comunicado al registrarse y con carácter preferente, de las nuevas promociones de la cooperativa y de las propuestas de transmisión de viviendas o locales en cuanto el órgano de administración tenga conocimiento de las mismas.

Artículo 140. *Construcciones por fases o promociones.*

1. Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o fase separada, cada una de ellas constituirá una sección, con autonomía de gestión y patrimonio separado.

Cada fase se identificará con una denominación específica, que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado. En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares se hará constar la fase a la que están destinados, y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición se hará constar por nota marginal a solicitud de la representación de la cooperativa.

2. Los bienes y derechos que integren el patrimonio debidamente contabilizado y registrado de una determinada promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.

3. En el momento de alcanzarse el ochenta por ciento de las personas socias previstas para la promoción, el consejo rector deberá convocar la asamblea con el objeto de ratificar o, en su caso, modificar las normas de la promoción y designar, asimismo, una persona representante de la promoción en el órgano de administración.

4. Una vez concluida la recepción definitiva de las viviendas construidas dentro de una fase o promoción para ser adjudicadas en propiedad, las personas socias adscritas a dicha fase o promoción que estén al día en todos sus compromisos y obligaciones con la cooperativa tendrán derecho a pedir, con un preaviso no superior a tres meses, la adjudicación de las viviendas y a causar baja en la cooperativa, que será calificada como justificada.

Asimismo, el órgano de administración podrá promover la baja obligatoria justificada de las personas socias de una determinada fase o promoción una vez se les haya adjudicado sus viviendas y locales.

Artículo 141. *Auditoría.*

Las cooperativas de viviendas deberán someter a auditoría sus cuentas anuales, en los casos previstos en esta ley y, además, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a veinte.

b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.

c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del órgano de administración.

Artículo 142. *Garantías especiales.*

1. Los estatutos de las cooperativas de vivienda deberán incluir, al menos, las siguientes medidas de participación, información y control por parte de las personas socias:

a) La obligatoriedad de garantizar mediante aval o seguro las cantidades que las personas socias entreguen a la cooperativa para financiar la construcción de las viviendas, de conformidad con lo previsto en la legislación sobre ordenación de la edificación. En el momento en que las personas socias comiencen a entregar dichas cantidades, las viviendas deberán estar aseguradas o avaladas.

b) Determinación de la minoría de personas socias de una promoción o, en su caso, de la cooperativa, entre el veinte y el cuarenta por ciento, que podrá solicitar motivadamente, con cargo a la cooperativa y una vez al año, la elaboración de un informe por una entidad de consultoría externa, en las áreas urbanísticas, financiera, jurídica, cooperativa o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Tales personas expertas no podrán ser socias ni estar vinculadas directa o indirectamente con ellas ni con las personas administradoras independientes, personas auditoras, apoderadas, gestoras y profesionales con las que la cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción de las viviendas, pudiendo ser auxiliadas a este fin por el Registro de Sociedades Cooperativas.

c) Establecimiento y regulación en las promociones de doscientas o más viviendas, de sendos comités, financiero y de obras, para el seguimiento de las actividades de la cooperativa en ambas vertientes, debiendo evacuar informe en la correspondiente junta especial cuando en el desarrollo de la promoción adviertan modificaciones sustanciales sobre los proyectos arquitectónicos o financieros iniciales. En las promociones con más de cien viviendas y menos de doscientas, deberá constituirse un solo comité, que asumirá ambas funciones.

d) La incompatibilidad para desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del órgano de administración en otra cooperativa de viviendas.

2. Con carácter previo al ingreso de cantidades por las personas socias para financiar la promoción a la que estén adscritas, esta deberá estar definida y dotada de unas reglas básicas denominadas «normas de la promoción», que tendrá como contenido mínimo el siguiente:

a) La denominación específica de la promoción.

b) El concejo, la localización dentro del mismo y extensión aproximada de los terrenos sobre los que se edificarán las viviendas, ordenanza que les afecte y, en su caso, indicación de la existencia de superficie comercial o de otros usos diferentes al residencial.

c) El tipo constructivo o clase de viviendas a promover.

d) En su caso, el régimen de protección oficial al que se pretendan acoger las viviendas con la cita de las normas jurídicas reguladoras.

e) El estudio financiero previsto para el desarrollo de la promoción.

f) El calendario previsto de actuaciones, que señalará los hitos más relevantes de la promoción: adquisición de terrenos, aprobación del planeamiento correspondiente, urbanización de los terrenos, obras de edificación y su finalización.

g) Requisitos y formalidades exigidas a las personas socias, así como compromisos económicos y calendario de ingresos a efectuar por las mismas.

h) El sistema de elección de las viviendas, locales y anexos por las personas socias.

i) La eventual existencia de compromisos previos de la cooperativa con terceras personas o empresas, indicando, en su caso, los términos más importantes de los acuerdos, como las funciones a desarrollar, y los parámetros fijados para su retribución.

Artículo 143. *Transmisión de derechos.*

Los estatutos podrán regular los derechos de tanteo y retracto de la cooperativa en el supuesto de transmisión de la propiedad de las viviendas a personas que no sean socias. El periodo para ejercer dichos derechos, en todo caso, no podrá ser superior a cinco años desde la elevación a escritura pública de la transmisión de la vivienda.

En el supuesto de vivienda protegida, los precios de tanteo y retracto no podrán superar el precio máximo legal vigente. Los derechos de tanteo y retracto decaerán en los supuestos en que la cooperativa haya incurrido en causa de disolución o haya acordado la disolución en la asamblea por voluntad de las personas socias.

CAPÍTULO IV

Cooperativas agroalimentarias

Artículo 144. *Objeto.*

1. Son cooperativas agroalimentarias las que asocian a titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

También podrán formar parte como personas socias de pleno derecho de estas cooperativas las sociedades agrarias de transformación, comunidades de bienes y derechos, comunidades de regantes, comunidades de aguas y sociedades civiles, cooperativas o mercantiles, entidades de titularidad compartida que tengan por objeto social la gestión de explotaciones agrarias, ganaderas o forestales o realicen actividades empresariales afines.

Los estatutos sociales regularán la forma de participación, en su caso, de las personas miembros de la comunidad familiar vinculadas a la explotación agraria de la persona socia o comunidad de derechos de la que forme parte. En el caso de titularidad compartida de una explotación agraria, la condición de persona socia será compartida y la representación solidaria.

2. Las cooperativas agroalimentarias tendrán por objeto la producción, transformación y comercialización de los productos obtenidos de las explotaciones de las personas socias, la prestación de servicios y suministros de bienes o materias primas a las mismas, la fabricación de productos para suministrar a las personas socias, la centralización de compras para las mismas y, en general, cualesquiera operaciones y servicios tendentes a la mejora, tanto económica como social y técnica, de las explotaciones de las personas socias, de sus elementos o complementos, o de la propia cooperativa u otros fines relacionados con dichas actividades, así como la prestación de servicios y fomento de actividades encaminadas a la fijación, promoción, desarrollo y mejora de la población agraria y el medio rural.

3. Para el cumplimiento de su objeto social, las cooperativas agroalimentarias podrán desarrollar cualesquiera actividades propias de aquel, previstas en los estatutos sociales, y aquellas otras que sean presupuesto, consecuencia, complemento o instrumento para la consecución de su objeto y, entre otras, las siguientes:

a) Adquirir, elaborar, producir y fabricar por cualquier procedimiento, para la cooperativa o para las explotaciones de sus personas socias, animales, piensos, abonos, plantas, semillas, insecticidas, materiales, instrumentos, maquinaria, instalaciones y cualesquiera otros elementos necesarios o convenientes para la producción y fomento agrario, alimentario y rural.

b) Conservar, tipificar, manipular, transformar, transportar, distribuir y comercializar, incluso directamente a las personas consumidoras, los productos procedentes de las explotaciones de la cooperativa, de sus personas socias, así como los adquiridos a terceras personas, en su estado natural o previamente transformados.

c) Adquirir, parcelar, sanear y mejorar terrenos destinados a la agricultura, la ganadería o los bosques, así como la construcción y explotación de las obras e instalaciones necesarias a estos fines.

d) Cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o medioambiental de la cooperativa o de las explotaciones de las personas socias; entre otras, la prestación de servicios por la

cooperativa que consista en la realización de labores agrarias o ganaderas u otras análogas en las mencionadas explotaciones y a favor de las personas socias de la misma.

e) Realizar actividades de consumo y servicios para sus personas socias y demás miembros de su entorno social y territorial, fomentando aquellas actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y el medio rural; en particular, servicios y aprovechamientos forestales, servicios turísticos y artesanales relacionados con la actividad de la cooperativa, asesoramiento técnico de las explotaciones de la producción, comercio y transformación agroalimentaria, y la conservación, recuperación y aprovechamiento del patrimonio y de los recursos naturales y energéticos del medio rural.

En todo caso, el volumen de operaciones de la cooperativa por las actividades recogidas en el párrafo anterior no podrá exceder el veinticinco por ciento del volumen total de sus operaciones con las personas socias.

Artículo 145. *Las actividades cooperativizadas y el derecho al voto.*

1. Los estatutos y el reglamento de régimen interno establecerán los módulos y formas de participación de las personas socias en las actividades cooperativizadas, pudiendo exigirse un compromiso de exclusividad en la actividad que desarrolle en la cooperativa. Cuando, en virtud de acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría de dos tercios de los votos presentes o representados, se pongan en marcha nuevos servicios, actividades o secciones con obligación de participación mínima o exclusiva, se entenderá extendida a todas las personas socias, salvo que, por justa causa, alguna de ellas comunique expresamente ante el órgano de administración su voluntad en contra, en el plazo de los tres meses siguientes a su adopción.

2. Además del período de permanencia obligatorio establecido en el artículo 28.2, se podrán acordar nuevos compromisos de permanencia obligatorios para las personas socias, que no podrán exceder de cinco años, en supuestos de acuerdos de la asamblea general que impliquen la necesidad de asegurar su permanencia o participación en la actividad de la cooperativa en niveles o en plazos nuevos o superiores a los exigidos en esta ley o en los estatutos con carácter general, tales como inversiones, ampliación de actividades, planes de capitalización o similares. En estos casos, las personas socias de la cooperativa o de la sección a las que afecte tal acuerdo podrán solicitar su baja en la cooperativa o en la sección de que se trate, que tendrá el carácter de justificada, en las condiciones fijadas en el artículo 28.5.

3. Los estatutos de las cooperativas agroalimentarias podrán optar entre un sistema de voto unitario o de voto plural sometido a un criterio de ponderación. En este segundo caso, deberán observarse las reglas previstas en el artículo 46 y las siguientes:

a) Con independencia de los criterios de ponderación contemplados en el citado artículo, los estatutos podrán prever la asignación de votos específicos a las personas socias que acrediten su condición de agricultoras o ganaderas a título principal o explotación agraria prioritaria, sin que esta atribución permita superar el límite máximo de cinco votos.

b) Con la convocatoria de la primera asamblea general que se celebre en cada ejercicio, el órgano de administración elaborará una relación en la que se establecerá el número de votos sociales que correspondan a cada persona socia para dicho ejercicio. Dicha relación se expondrá en el tablón de anuncios del domicilio social de la cooperativa el mismo día del anuncio de la convocatoria de la asamblea, pudiendo solicitarse del órgano de administración las correcciones que procedan hasta veinticuatro horas antes de la celebración de la referida asamblea.

c) Las personas socias titulares de votos plurales podrán renunciar a ellos para una asamblea o en cualquier votación, ejercitando un solo voto. Además, los estatutos deberán regular los supuestos en que sea imperativo el voto igualitario.

4. Las operaciones que realicen las cooperativas agroalimentarias y las de segundo grado que las agrupen con productos o materias, incluso suministrados por terceras personas, se considerarán, a todos los efectos, actividades cooperativas internas con carácter de operaciones de transformación primaria, siempre que se destinen únicamente a las explotaciones de sus personas socias.

Artículo 146. *Operaciones con terceras personas.*

Las cooperativas agroalimentarias podrán realizar la actividad cooperativizada con terceras personas no socias siempre que en su conjunto no supere el volumen de la actividad realizada con sus personas socias.

CAPÍTULO V

Cooperativas de explotación comunitaria

Artículo 147. *Objeto.*

1. Son cooperativas de explotación comunitaria las que asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes materiales o inmateriales, susceptibles de explotación económica, que ceden dichos derechos a la cooperativa y que prestan o no su trabajo en la misma, pudiendo asociar también a otras personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute, prestan su trabajo en la misma, para la explotación en común de los bienes y derechos cedidos y de los demás que posea la cooperativa por cualquier título.

Cuando los bienes cedidos por las personas socias cedentes consistan en tierras o bienes susceptibles de explotación agraria, la cooperativa será de explotación comunitaria de la tierra.

2. Las cooperativas de explotación comunitaria podrán desarrollar cualquier actividad dirigida al cumplimiento de su objeto social.

3. Las cooperativas de explotación comunitaria podrán realizar la actividad cooperativizada con terceras persona no socias siempre que en su conjunto no supere el volumen de la actividad realizada con las personas socias.

Artículo 148. *Personas socias.*

1. Pueden ser personas socias de las cooperativas de explotación comunitaria:

a) Las personas físicas y jurídicas titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes materiales o inmateriales, susceptibles de explotación económica, que ceden dichos derechos a la cooperativa, prestando o no su trabajo en la misma, y que, en consecuencia, tendrán simultáneamente la condición de personas socias cedentes del goce de los bienes o derechos a la cooperativa y de personas socias trabajadoras, o únicamente la primera.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de uso y disfrute sobre bienes y derechos, presten su trabajo en la misma y que tendrán únicamente la condición de personas socias trabajadoras.

c) También pueden ser personas socias de esta clase de sociedades cooperativas en la condición de cedentes de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes materiales o inmateriales, susceptibles de aprovechamiento económico, las comunidades de bienes y derechos, las titularidades compartidas de explotaciones agrarias o ganaderas, los aprovechamientos agrícolas y forestales, los montes en mano común y demás organizaciones e instituciones de naturaleza análoga. En estos casos, deberá designarse la persona que actuará en representación de la persona socia ante la cooperativa.

2. Serán de aplicación a las personas socias trabajadoras de las cooperativas de explotación comunitaria, sean o no simultáneamente cedentes del goce de bienes y derechos a la cooperativa, las normas establecidas en esta ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones contenidas en este capítulo.

3. El número de horas/año realizadas por personas trabajadoras con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá superar los límites establecidos en el artículo 136.1 para las cooperativas de trabajo asociado.

Artículo 149. *Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.*

1. Los estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de las personas socias en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes y derechos, que no podrá ser superior a quince años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos no superiores a cinco años. Estos plazos se aplicarán automáticamente, salvo que la persona socia comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

En todo caso, el plazo para el reembolso de las aportaciones al capital social comenzará a computarse desde la fecha en que termine el último plazo de permanencia obligatoria.

2. Aunque, por cualquier causa, la persona socia cese en la cooperativa en su condición de cedente del goce de bienes, la cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento que fueron cedidos por la misma, por el tiempo que falte para terminar el período de permanencia obligatoria de esta en la cooperativa. Si la cooperativa hace uso de dicha facultad, en compensación, abonará a la persona socia cesante la renta media que generaría la cesión de dichos bienes y derechos en la zona.

3. La persona arrendataria y demás titulares de derechos de goce podrán ceder el uso y aprovechamiento de los bienes y derechos por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico, sin que ello sea causa de desahucio o resolución del mismo. En este supuesto, 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 el tiempo a que alcance su título jurídico.

4. Salvo que los estatutos o el reglamento de régimen interno establezcan otra cosa, las personas socias que hayan cedido a la cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes y derechos quedan obligadas con la propia cooperativa a no transmitir a terceras personas derechos sobre dichos bienes, ni constituir gravámenes, que impidan el uso y aprovechamiento de los mismos por la cooperativa durante el tiempo de su permanencia obligatoria en la misma o, en su caso, durante el plazo inferior que resulte de la duración máxima del contrato o título jurídico del que derive su derecho de goce.

Artículo 150. *Valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.*

1. Los estatutos y reglamentos de régimen interior señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común, así como el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cuyo goce ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. También regularán el régimen de indemnizaciones que proceda a consecuencia de estas obras, mejoras y servidumbres. Cuando sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado, la servidumbre se mantendrá, aunque la persona socia cese en la cooperativa o el inmueble cambie de titularidad, siempre y cuando esta circunstancia se haya hecho constar en el documento de constitución de la servidumbre.

Para la adopción de acuerdos relativos a lo establecido en este apartado, se requerirán las mayorías previstas en el artículo 44.2 de la ley.

2. Ninguna persona socia podrá ceder a la cooperativa el usufructo de tierras u otros bienes que excedan del tercio del valor total de los integrados en la explotación, salvo que se trate de entidades públicas o sociedades participadas mayoritariamente por aquellas.

Artículo 151. *Aportaciones al capital social.*

1. Los estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser persona socia, distinguiendo la que ha de realizar en su condición de cedente del goce de bienes y en la de persona socia trabajadora.

2. La persona socia que, teniendo la doble condición de cedente del goce de bienes y de socia trabajadora, cause baja en una de ellas tendrá derecho al reembolso de las aportaciones realizadas en función de la condición en que cesa en la cooperativa, sea esta la de cedente de bienes o la de socia trabajadora.

Artículo 152. *Régimen económico.*

1. Las personas socias, en su condición de socias trabajadoras, percibirán anticipos de acuerdo con lo establecido para las cooperativas de trabajo asociado, y, en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes y derechos a la cooperativa, percibirán, por dicha cesión, la renta que se considere usual en la zona. Las cantidades percibidas por los mencionados anticipos societarios y rentas lo serán a cuenta de los resultados finales del ejercicio y tendrán la consideración de gastos deducibles.

2. Los retornos se acreditarán a las personas socias de acuerdo con las siguientes normas:

a) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes incluidos en la explotación por títulos distintos a la cesión a la cooperativa del goce de los mismos por las personas socias se distribuirán principalmente entre quienes tengan la condición de personas socias trabajadoras.

b) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes cuyo goce ha sido cedido por las personas socias a la cooperativa se distribuirán entre ambas clases de personas socias en la proporción que establezcan los estatutos.

3. La imputación de las pérdidas se realizará conforme a las normas establecidas en el apartado anterior.

No obstante, si la explotación de los bienes cuyo goce ha sido cedido por las personas socias diera lugar a pérdidas, se imputarán en su totalidad a los fondos de reserva y, en su defecto, a las personas socias cedentes del goce de bienes, en la cuantía necesaria para garantizar a las personas socias trabajadoras una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por igual actividad y, en todo caso, no inferior a una cantidad equivalente al importe del salario mínimo interprofesional.

CAPÍTULO VI

Cooperativas de servicios

Artículo 153. *Objeto, ámbito de actuación y operaciones con terceras personas.*

1. Son cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejerzan su actividad por cuenta propia, y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios a las personas socias, o la producción de bienes y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de las personas socias.

2. No podrá ser clasificada como cooperativa de servicios aquella en cuyo objeto y personas socias concurran circunstancias o peculiaridades que permitan su clasificación en otra clase de cooperativas.

3. Las cooperativas de servicios podrán realizar la actividad cooperativa con terceras personas no socias, siempre que en su conjunto no supere el volumen de la actividad realizada con las personas socias. Excepcionalmente, aquellas cooperativas con un número inferior a diez socios podrán aumentar este porcentaje cuando exista un encargo concreto o contrato de duración determinada suficientemente identificado y documentado por un periodo igual o superior a seis meses y contraten con otras cooperativas.

CAPÍTULO VII

Cooperativas del mar

Artículo 154. *Objeto, ámbito de actuación y operaciones con terceras personas.*

1. Son cooperativas del mar las que asocian a personas pescadoras, armadoras de embarcaciones, cofradías, organizaciones de productores y productoras pesqueras, titulares de viveros de algas, de cetáreas, personas mariscadoras y familias marisqueras, y concesionarias de explotaciones de pesca y de acuicultura y, en general, a personas físicas

o jurídicas titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras o de industrias marítimo–pesqueras y derivadas, en sus diferentes modalidades del mar, rías y lagunas marinas, y a profesionales por cuenta propia de dichas actividades, y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de las personas socias.

2. Para el cumplimiento de su objeto, las cooperativas de mar podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

a) Adquirir, elaborar, producir, fabricar, reparar, mantener y desguazar instrumentos, útiles de pesca, maquinaria, instalaciones, sean o no frigoríficas, embarcaciones de pesca, animales, embriones y ejemplares para la reproducción, pasto y cualesquiera otros productos, materiales y elementos necesarios o convenientes para la cooperativa y para las actividades profesionales o de las explotaciones de las personas socias.

b) Conservar, tipificar, transformar, distribuir y comercializar, incluso a la población consumidora, los productos procedentes de la cooperativa y de la actividad profesional o de las explotaciones de las personas socias.

c) En general, cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la actividad profesional o de las explotaciones de las personas socias.

3. A las cooperativas del mar les será de aplicación las normas sobre ámbito de actuación y operaciones con terceras personas no socias previstas para la cooperativa de servicios.

CAPÍTULO VIII

Cooperativas de transportistas

Artículo 155. *Objeto, ámbito de actuación y operaciones con terceras personas.*

1. Son cooperativas de transportistas las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de empresas del transporte o profesionales que ejercen por cuenta propia, en cualquier ámbito, incluso el local, la actividad del transporte, de personas, cosas o mixto; y tienen por objeto la prestación, principalmente a sus personas socias, de servicios y suministros y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones de las mismas.

2. Las cooperativas de transportistas también podrán realizar aquellas actividades para las que se encuentran expresamente facultadas por la legislación vigente en materia de transporte terrestre, en los términos que en la misma se establecen.

3. Las cooperativas de transportistas podrán llevar a cabo operaciones con terceros hasta un ciento cincuenta por ciento del volumen de actividad cooperatividad llevada a cabo por el conjunto de personas socias usuarias, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la ley para operaciones con terceros y de las consecuencias fiscales que procedan.

CAPÍTULO IX

Cooperativas de seguros y de crédito

Artículo 156. *Objeto.*

1. Son cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora, en interés principalmente de las personas socias. Estas cooperativas, por razón de su actividad, estarán sometidas a la legislación aplicable a las entidades de seguros.

2. Son cooperativas de crédito las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad propia de las entidades de crédito, en interés principalmente de las personas socias. Estas cooperativas, por razón de su actividad, estarán sometidas a la legislación aplicable a las entidades de crédito.

CAPÍTULO X

Cooperativas sanitarias

Artículo 157. *Objeto.*

Son cooperativas sanitarias las que desarrollan su actividad en el área de la salud, pudiendo estar constituidas por quienes prestan la asistencia sanitaria, por las personas destinatarias de la misma o por unas y otras. Podrán realizar también actividades complementarias y conexas incluso de tipo preventivo, general o para grupos o colectivos determinados.

Artículo 158. *Normativa aplicable.*

1. A las cooperativas sanitarias les serán de aplicación las normas establecidas en la presente ley para las de trabajo asociado o para las de servicios, según proceda, cuando las personas socias sean profesionales de la medicina; cuando las personas socias sean las destinatarias de la asistencia sanitaria, se aplicarán a la sociedad las normas sobre cooperativas de personas consumidoras y usuarias; cuando se den las condiciones previstas en el artículo 163, se aplicará la normativa sobre cooperativas integrales. Si estuvieran organizadas como empresas aseguradoras se ajustarán, además, a lo previsto en el artículo 156.1.

Cuando por imperativo legal no puedan desarrollar la actividad aseguradora, esta deberá realizarse por sociedades mercantiles que sean propiedad, al menos mayoritaria, de las cooperativas sanitarias. A los resultados derivados de la participación de las cooperativas sanitarias en dichas sociedades mercantiles les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 85.3 a).

2. Cuando una cooperativa de segundo grado integre al menos una cooperativa sanitaria, aquella podrá incluir en su denominación el término «sanitaria».

CAPÍTULO XI

Cooperativas de enseñanza

Artículo 159. *Objeto.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que organizan y desarrollan actividades docentes, en sus distintos niveles y modalidades. Podrán realizar también, como complementarias, actividades extraescolares y conexas, así como prestar servicios que faciliten las actividades docentes.

Cuando la cooperativa sea titular de algún centro que pretenda acogerse al régimen de conciertos educativos, adaptará sus estatutos a las normas que exige la legislación sobre educación y conciertos educativos.

2. A las cooperativas de enseñanza les serán de aplicación las normas establecidas en la presente ley para las cooperativas de personas consumidoras y usuarias, cuando asocien a los progenitores del alumnado, a personas representantes legales o al propio alumnado. Cuando la cooperativa de enseñanza asocie al profesorado y a personal no docente y de servicios, les serán de aplicación las normas de la presente ley reguladoras de las cooperativas de trabajo asociado. Cuando se den las condiciones previstas en el artículo 163, se aplicará la normativa sobre cooperativas integrales.

Artículo 160. *Personas socias.*

1. Las entidades e instituciones públicas y las privadas de utilidad pública, incluidas las benéficas, podrán asumir la condición de personas socias usuarias cuando ejerzan la guarda y protección legal de escolares menores o incapaces, o cuando representen a alumnado adulto que, estando acogido a centros, residencias o establecimientos regidos por aquellas, les haya otorgado expresamente su representación.

2. Si los estatutos lo prevén, dichas personas socias institucionales tendrán la reserva de puestos en el órgano de administración y en su condición de personas usuarias podrán

asistir a las asambleas generales con un número de votos proporcional al del alumnado que representen.

CAPÍTULO XII

Cooperativas de industrias culturales y creativas

Artículo 161. *Cooperativas de industrias culturales y creativas.*

1. Tendrán la consideración de cooperativas de industrias culturales y creativas aquellas cuyo objeto social consista en la creación, producción, distribución, exhibición o difusión de bienes y servicios culturales o creativos.

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se consideran comprendidas en su ámbito de aplicación, entre otras, las actividades vinculadas a las artes escénicas, musicales y audiovisuales; la creación y producción literaria y editorial; el diseño en sus diversas formas y las artes visuales; la gestión y mediación cultural, junto con la salvaguarda del patrimonio, así como la creación de videojuegos y demás expresiones de contenido digital.

3. A las cooperativas de industrias culturales y creativas les serán de aplicación las normas establecidas en la presente ley para las cooperativas de trabajo asociado o para las cooperativas de servicios, según proceda, cuando las personas socias sean profesionales de la cultura; cuando las personas socias sean las destinatarias de los bienes o servicios culturales producidos, se aplicarán a la sociedad las normas sobre cooperativas de personas consumidoras y usuarias, y, cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 162 de la presente ley, se aplicarán las normas sobre cooperativas integrales.

4. La Administración impulsará programas de apoyo para las cooperativas que desarrollen proyectos culturales, educativos o editoriales vinculados a la cultura y al bable/asturiano o gallego/asturiano. A tal efecto, reglamentariamente podrán establecerse medidas específicas para el fomento de este tipo de cooperativas.

5. Las cooperativas de industrias culturales y creativas podrán realizar la actividad cooperativizada con terceras personas no socias siempre que, en su conjunto, no se supere el volumen de la actividad realizada con las personas socias.

TÍTULO VI

Cooperativas especiales

CAPÍTULO I

Cooperativas de impulso empresarial

Artículo 162. *Objeto.*

1. Son cooperativas de impulso empresarial las que tienen por objeto social prioritario canalizar la iniciativa emprendedora de sus socios y socias mediante la orientación profesional, la provisión de habilidades empresariales para el desarrollo de sus iniciativas, la tutorización de sus actividades en los primeros años y la prestación de servicios complementarios a los socios y socias que les faciliten el desarrollo de su actividad profesional.

2. En estas cooperativas conviven al menos dos categorías de personas socias, las que prestan servicios de orientación, formación, tutoría o servicios complementarios, y las personas socias usuarias que se benefician de los servicios prestados. Si la asamblea general lo aprueba, podrán formar parte de la cooperativa entidades públicas con el fin de fomentar la capacidad emprendedora de la cooperativa, poner a su disposición bienes o servicios que contribuyan a la consecución de sus fines sociales y contribuir a su financiación.

3. En los estatutos y reglamentos de régimen interno de la cooperativa se determinarán:

a) Las actividades y servicios que prestará la cooperativa a sus socios y socias a lo largo del proceso de impulso empresarial, la duración del mismo y sus principales fases. Durante

la fase formativa, la persona socia recibe información y capacitación con el fin de construir su proyecto empresarial. En la fase de iniciación, la persona socia emprendedora pondrá en marcha su proyecto económico en el mercado, en colaboración con la cooperativa, quien asumirá la gestión y responsabilidad frente a terceras personas.

b) Los derechos, obligaciones y responsabilidades de cada colectivo de personas socias, y su participación en la actividad cooperativizada y en sus resultados.

c) La representación de las diversas categorías de socios y socias en los órganos sociales, teniendo en cuenta que ninguna de ellas podrá detentar más del cincuenta por ciento ni menos del treinta por ciento de los votos en los órganos sociales de la cooperativa.

4. A las cooperativas de impulso empresarial les serán de aplicación las normas de esta ley aplicables a las cooperativas de personas consumidoras y usuarias, respecto de sus personas socias usuarias, y las normas aplicables a las cooperativas de servicios, respecto de las personas socias que presten los servicios de orientación, formación, tutoría o servicios complementarios.

5. Las cooperativas de impulso empresarial podrán realizar la actividad cooperativa con terceras personas no socias siempre que en su conjunto no supere el volumen de la actividad realizada con sus personas socias.

CAPÍTULO II

Cooperativas integrales

Artículo 163. *Objeto.*

1. Se denomina «cooperativa integral» aquella cooperativa de primer grado cuya actividad cooperativizada es doble o plural, cumpliendo las finalidades propias de diferentes clases de cooperativas.

La cooperativa integral está conformada por diversas categorías de personas socias usuarias, sean consumidoras, productoras y proveedoras de servicios o personas trabajadoras, que cooperan entre sí para la consecución de fines comunes.

2. Los estatutos sociales de estas cooperativas describirán su objeto social plural, indicando cual será el principal a efectos de su clasificación e inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas y a los efectos legales oportunos. Asimismo, regularán las clases de personas socias que admiten y los derechos y obligaciones, tanto políticos como económicos, correspondientes a cada clase.

Los estatutos deberán establecer las normas que regularán la participación de cada categoría de personas socias en la actividad cooperativizada, en el capital social, en la distribución de los resultados y en la participación en los órganos sociales.

3. En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación equilibrada, establecida estatutariamente, de las distintas categorías de personas socias presentes en la cooperativa. Los estatutos podrán reservar el cargo de la presidencia o vicepresidencia a una determinada categoría de personas socias.

Para facilitar la adopción de acuerdos en estas cooperativas, podrán atribuirse votos plurales o fraccionados en la medida en que sea necesario para mantener la proporcionalidad entre los diversos tipos de personas socias. Asimismo, podrán adoptarse los acuerdos mediante votación separada de cada colectivo.

4. Para facilitar la gestión de las diversas actividades cooperativizadas, la cooperativa podrá establecer secciones conforme establece esta ley. A falta de previsión estatutaria, la distribución de los resultados del ejercicio entre las diversas categorías de personas socias usuarias será proporcional al porcentaje de votos asignados a cada colectivo y en caso de pérdidas, habrá que asegurar que las personas socias trabajadoras y productoras reciben una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por igual actividad y, en todo caso, no inferior a al importe del salario mínimo interprofesional.

5. Si la cooperativa integral tiene como objeto la promoción de viviendas en régimen de cesión de uso y la prestación de servicios dirigidos a mejorar la calidad de vida y la autonomía de las personas usuarias, esta podrá incluir en su denominación social la mención de «cooperativa integral de vivienda colaborativa». Los estatutos podrán establecer

los principios y reglas de convivencia, solidaridad y apoyo mutuo que regirán la vida comunitaria.

CAPÍTULO III

Cooperativas de desarrollo local

Artículo 164. *Objeto.*

1. Son cooperativas de desarrollo local aquellas que, siendo integrales, tienen por objeto fomentar el desarrollo y fortalecimiento de comunidades locales, llevando a cabo actividades económicas orientadas a la producción de bienes y servicios por y para la comunidad, protegiendo y promoviendo los recursos territoriales, culturales y demás bienes comunes, mejorando la capacitación de sus habitantes, y generando nuevas actividades económicas y nuevos empleos en el territorio.

2. Las cooperativas de desarrollo local deberán estar integradas en su mayor parte por personas socias trabajadoras o productoras, y consumidoras o usuarias, la mayoría de las cuales residirán en el territorio objeto de desarrollo. Asimismo, las anteriores personas socias ostentarán la mayoría de los votos en los órganos sociales.

3. Si la asamblea general lo aprueba, podrán forma parte de la cooperativa entidades públicas locales con el fin de fomentar la capacidad emprendedora de la cooperativa, poner a su disposición bienes y servicios que contribuyan a la consecución de sus fines sociales y contribuir a su financiación.

4. Las cooperativas de esta clase que desarrollen su actividad principal en municipios rurales y contribuyan de forma significativa al mantenimiento de servicios básicos, a la fijación de población o a la generación de empleo local tendrán una consideración específica en los programas dirigidos a la economía social, pudiendo establecerse medidas específicas de apoyo, acompañamiento o financiación en atención a su contribución al desarrollo territorial y a la cohesión social, especialmente cuando su objeto social sea prestar servicios básicos en núcleos rurales tales como el comercio, los cuidados, el transporte o el acceso digital.

5. A las cooperativas de desarrollo local les serán de aplicación las normas de esta ley aplicables a las clases de cooperativas que hayan adoptado.

CAPÍTULO IV

Cooperativas mixtas

Artículo 165. *Objeto.*

1. Son cooperativas mixtas, cualquiera que sea su clase, aquellas en las que existen personas socias cuyo derecho de voto en la asamblea general se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas en los estatutos, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta, sometidos al Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

2. 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 a las personas socias usuarias de la cooperativa.

b) Una cuota máxima, a determinar estatutariamente, no superior al cuarenta y nueve por ciento de los votos, se distribuirá entre las partes sociales con voto. Salvo que los estatutos establezcan otra cosa, las partes sociales con voto serán libremente transmisibles.

3. 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 para las acciones de las sociedades anónimas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

4. La participación de cada uno de los grupos de personas socias en los resultados del ejercicio, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los colectivos ostente según lo previsto en el apartado 2, respetando en todo caso las garantías establecidas para las personas socias de trabajo en el artículo 21.

Los beneficios que correspondan a las personas que posean partes sociales con voto se distribuirán entre ellas en proporción al capital desembolsado. Los resultados que correspondan a las restantes se distribuirán entre estos conforme se prevé en los artículos 21, 86 y 87 de esta ley.

5. La validez de cualquier modificación que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los colectivos de persona socias contemplados requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general.

TÍTULO VII

Asociacionismo cooperativo

Artículo 166. *Libertad de asociación.*

1. Para la defensa y promoción de sus intereses, las cooperativas podrán constituir libre y voluntariamente uniones, federaciones y confederaciones, que tendrán personalidad jurídica y establecerán sus propios estatutos, gobernándose con plena autonomía.

2. Los estatutos contendrán, al menos, la denominación y domicilio de la entidad asociativa, el objeto y el ámbito territorial, los requisitos y el procedimiento para la adquisición y pérdida de la condición de entidad asociada, la composición, el funcionamiento y la elección de los órganos de gobierno, representación y administración y el régimen económico, regulando su funcionamiento de acuerdo con los principios democráticos.

Artículo 167. *Uniones de cooperativas.*

1. Las cooperativas podrán asociarse entre sí para constituir, dentro del Principado de Asturias, asociaciones o uniones de cooperativas de la misma clase o sector económico. Para constituir una unión, han de participar al menos dos cooperativas, pudiendo también integrarse en ella uniones ya existentes.

2. En las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas agroalimentarias podrán también integrarse sociedades agrarias de transformación. Asimismo, y sin perjuicio de la posibilidad de crear sus propias entidades asociativas, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán también integrarse en las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas agroalimentarias o por cooperativas de trabajo asociado.

3. En las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas de trabajo asociado podrán también integrarse sociedades laborales para la defensa de sus intereses comunes. Las asociaciones o agrupaciones en activo que asocien a cooperativas de trabajo asociado y a sociedades laborales tendrán, a los efectos de esta ley, la misma consideración que las uniones de cooperativas.

4. Los órganos sociales de las uniones de cooperativas serán la asamblea general, el consejo rector y la intervención, estableciéndose en los estatutos su composición y atribuciones, sin que en ningún caso pueda atribuirse la mayoría absoluta de votos a uno de sus miembros. La asamblea general estará formada por las personas representantes de las cooperativas directamente asociadas y, en su caso, de las uniones que la integran.

Artículo 168. *Federaciones y confederaciones.*

1. Las uniones de cooperativas podrán constituir federaciones, y estas, confederaciones, así como afiliarse a las de igual carácter que se hallen constituidas.

2. Las federaciones podrán admitir la afiliación directa de aquellas cooperativas en cuyo ámbito no exista unión constituida o integrada previamente en ellas.

Artículo 169. *Normas comunes.*

1. A las uniones, federaciones y confederaciones, en sus respectivos ámbitos, corresponden, entre otras, las siguientes funciones:

a) Representar y defender los intereses generales de las cooperativas y de sus entidades asociadas ante las Administraciones públicas y ante cualesquiera otras personas físicas o jurídicas y ejercer, en su caso, las acciones legales pertinentes.
b) Fomentar la promoción y formación cooperativa.
c) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las sociedades cooperativas que asocien o entre estas y sus personas socias.
d) Organizar servicios de asesoramiento, auditorías, asistencia jurídica o técnica y cuantos sean convenientes a los intereses de sus entidades asociadas.
e) Actuar como interlocutores y representantes ante las entidades y organismos públicos.
f) Colaborar con el Registro de Sociedades Cooperativas en las tareas de actualización y depuración técnica del censo de sociedades inscritas en aquél.
g) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. En la denominación de las entidades asociativas de cooperativas deberá incluirse, respectivamente «Unión de Cooperativas», «Federación de Cooperativas» o «Confederación de Cooperativas»; o sus abreviaturas «U. de Coop.», «F. de Coop.» y «C. de Coop.». Se exceptúan de esta norma aquellas asociaciones y agrupaciones que no tomen la forma de unión, a las que hace referencia el artículo 166.
3. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, para poder incluir en su denominación términos que hagan referencia a un determinado ámbito geográfico, deberán acreditar que asocian, directamente o a través de las entidades asociadas, el veinte por ciento, al menos, de las sociedades cooperativas de la clase correspondiente inscritas y no disueltas, con domicilio social en dicho ámbito geográfico, o el mismo porcentaje referido al total de personas socias incluidas en las cooperativas de referencia.
4. En todo lo no previsto en este título, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente ley.

Artículo 170. *Trámites registrales.*

1. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas depositarán en el Registro de Sociedades Cooperativas la escritura pública de constitución, que habrá de contener, al menos:

a) Relación de las entidades promotoras.
b) Certificación del acuerdo de constitución.
c) Integrantes de los órganos de representación y gobierno.
d) Certificación del Registro de Sociedades Cooperativas de que no existe otra entidad con idéntica denominación.
e) Estatutos sociales.

2. El Registro de Sociedades Cooperativas dispondrá, en el plazo de un mes, la publicidad del depósito o el requerimiento a sus personas promotoras, por una sola vez, para que, en el plazo de otro mes, subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el Registro de Sociedades Cooperativas dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el presente título.
La publicidad del depósito se realizará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».
La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar al mes de solicitar al Registro de Sociedades Cooperativas el depósito de la escritura de constitución, salvo que este hubiera formulado reparos o acuerde rechazar el depósito en dicho término mediante resolución fundada.
3. Las uniones, federaciones y confederaciones deberán comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas la variación en el número de sus miembros.

TÍTULO VIII

Acción de la Administración del Principado de Asturias

Artículo 171. *Competencia administrativa.*

La actuación de la Administración del Principado de Asturias en materia de cooperativas se ejercerá a través de la consejería competente en dicha materia, que ejercerá las funciones de ejecución, fomento, inspección y sancionadoras reguladas en esta ley, sin perjuicio de las facultades reconocidas a otras consejerías u organismos dependientes de ellas, en relación con el cumplimiento de la legislación específica que les corresponda aplicar.

CAPÍTULO I

Promoción del cooperativismo

Artículo 172. *Principios generales.*

1. Se reconocen de interés general la promoción y el desarrollo de las cooperativas y de sus estructuras de integración económica y representativa, cuya libertad y autonomía garantizan.

En este marco, el Principado de Asturias fomentará la actividad que desarrollen las cooperativas, a través de medidas que favorezcan la inversión empresarial, la creación de empleo, la elevación del nivel de formación profesional y preparación técnica de las personas socias y el asociacionismo cooperativo.

2. La correspondiente actuación se llevará a cabo a través de la consejería competente en materia de cooperativas, a la que se dotará de recursos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 173. *Medidas de fomento del cooperativismo.*

1. El Principado de Asturias realizará programas de ayuda para la creación y el desarrollo de cooperativas, en el marco de su política general y en la aplicación de la política de empleo.

Se garantizarán la participación y colaboración de los distintos sectores cooperativos en la ejecución de los programas de inversiones públicas del Principado de Asturias.

2. Se promoverá la utilización de las fórmulas cooperativas para la satisfacción de las necesidades empresariales y, singularmente, en relación con las de los profesionales, y las de los titulares empresariales de tamaño pequeño y mediano, incluidas las personas autónomas y las del sector agrario.

3. Se fomentará la creación de cooperativas de trabajo asociado y de iniciativa social.

4. Se promoverán las cooperativas agroalimentarias, las de explotación comunitaria de la tierra, las de desarrollo local y las demás que contribuyan a corregir los desequilibrios territoriales fijando la población y el empleo en los concejos con especiales dificultades demográficas.

5. Se promoverá la contratación pública responsable, fomentando la incorporación de manera transversal y preceptiva de criterios sociales y medioambientales, así como el acceso a la contratación pública de las cooperativas, de conformidad con lo establecido en la normativa de la Unión Europea y la legislación básica en materia de contratación administrativa.

6. Se promoverán las estructuras asociativas de empresas de economía social, las uniones y federaciones de cooperativas.

Artículo 174. *Calificación como entidades sin ánimo de lucro.*

1. El Principado de Asturias podrá calificar como sociedades cooperativas sin ánimo de lucro las que por su objeto, actividad y criterios económicos de funcionamiento acrediten su función social. Se entenderá que acreditan dicha función las cooperativas que tuvieran por

objeto la mejora de la calidad y condición de la vida de la persona, considerada de forma individual y colectiva.

2. En todo caso, se consideran como tales las que se dediquen principalmente a la prestación y gestión de servicios sociales, educativos, culturales, artísticos, deportivos o de tiempo libre y otros de interés colectivo o de titularidad pública, la integración laboral de las personas que sufran cualquier clase de exclusión social u otras actividades que tuvieran por finalidad conseguir la superación de la situación de marginación social de cualquier tipo.

3. Los estatutos de las sociedades cooperativas calificadas como sin ánimo de lucro deberán recoger expresamente los siguientes aspectos:

a) Que los excedentes o beneficios que puedan producirse en un ejercicio económico en ningún caso serán repartidos entre las personas socias.

b) Que las aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social, sin perjuicio de su posible actualización, no devengarán un interés superior al legal del dinero.

c) Que el desempeño de los cargos del órgano de administración tendrá carácter gratuito, sin perjuicio de las compensaciones económicas que proceda abonarles por los gastos en los que incurran en el ejercicio de sus funciones.

d) Que las retribuciones de las personas socias trabajadoras, o, en su caso, de las personas socias de trabajo, así como las del personal por cuenta ajena no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

4. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el apartado anterior determinará la pérdida de la condición de cooperativa sin ánimo de lucro.

5. Las cooperativas calificadas como sin ánimo de lucro no pierden por esta calificación su carácter empresarial y han de ser consideradas a todos los efectos como cooperativas de la clase a la que pertenecen, aplicándoseles, en consecuencia, las normas relativas a la misma.

Artículo 175. *Calificación como entidad de iniciativa social.*

1. Podrán ser calificadas como de iniciativa social aquellas cooperativas de carácter social, cultural y de salud que llevan a cabo actuaciones tendentes a prevenir la exclusión social, promover la autonomía y la integración social de las personas y grupos más desfavorecidos, cubrir carencias y satisfacer necesidades de personas con discapacidad y personas en riesgo de exclusión, prestar apoyo a personas o grupos en situación de dependencia, o favorecer la participación social y el desarrollo comunitario.

2. Estas cooperativas, con independencia de su clase, deben cumplir en todo caso los requisitos establecidos en el artículo anterior.

3. Podrán ser personas socias de estas cooperativas personas profesionales y trabajadoras que participan en actividades de servicios sociales, las personas beneficiarias de dichas actividades, sus tutores y representantes legales.

También podrán ser personas socias de estas cooperativas las entidades públicas responsables de la prestación de los servicios sociales, mediante la designación de una persona representante que prestará su trabajo de asistencia técnica, profesional o social.

Si los estatutos lo prevén, estas cooperativas podrán contar con la participación de personas voluntarias en la realización de su objeto social; en dicho caso, establecerán sus derechos y obligaciones de conformidad con la legislación sobre el voluntariado. Entre otros, podrán participar, sin derecho de voto, en los órganos sociales de la cooperativa.

4. Las cooperativas de iniciativa social constituidas mayoritariamente por personas con discapacidad o personas en situación o riesgo de exclusión social, que tengan por objeto promover su integración sociolaboral, no estarán sometidas a los límites previstos en esta ley en relación con el número máximo de contratos por cuenta ajena ni a la limitación en el número de personas socias temporales de estos colectivos.

Artículo 176. *Fomento y creación de cooperativas para la gestión y prestación de servicios públicos.*

1. Se promocionará, con carácter complementario y no sustitutivo de la gestión pública directa, la creación de cooperativas sin ánimo de lucro y de iniciativa social para la gestión

de servicios públicos, fomentando la participación de las personas usuarias en colaboración con los organismos competentes.

2. La Administración del Principado de Asturias solo fomentará la creación o participación de cooperativas para la gestión o prestación de servicios públicos cuando concurra acreditadamente un interés social específico, se garantice el control público del servicio y no se produzca sustitución estructural de empleo público.

3. En estos supuestos, las condiciones retributivas y de jornada de las personas socias trabajadoras, personas socias de trabajo y personal por cuenta ajena no podrán ser inferiores a las fijadas por el convenio colectivo sectorial aplicable y deberán incorporarse al expediente de concertación, convenio o contratación las correspondientes cláusulas sociales, laborales y de transparencia.

Artículo 177. *Fomento del cooperativismo que favorezca la integración social y la igualdad de género.*

1. En la planificación y ejecución de los programas de fomento del cooperativismo, gozarán de especial consideración las cooperativas que promuevan o lleven a efecto actuaciones en favor de las personas en riesgo de exclusión, singularmente a través de la creación de puestos de trabajo adecuados a sus características.

2. Las actuaciones de promoción del cooperativismo, en especial las relativas al empleo, se coordinarán con las que se lleven a efecto en aplicación de sus programas de remoción de las desigualdades de género.

Artículo 178. *Formación en el cooperativismo.*

La Administración del Principado de Asturias fomentará la formación cooperativa, y con este fin:

a) Formulará programas de formación, promoviendo la participación en ellos de las propias cooperativas, tanto en lo que atañe a su gestión o ejecución como en lo referente a su financiación a través de los respectivos fondos de formación y promoción cooperativa.

b) Coordinará todas las actividades de formación cooperativa realizadas con cargo a su presupuesto.

c) Incluirá la enseñanza del cooperativismo en el sistema educativo en sus distintas clases y niveles y fomentará la creación de cooperativas de enseñanza.

d) Impulsará programas específicos de formación en gestión cooperativa dirigidos, entre otros, a personas jóvenes, mujeres emprendedoras y proyectos de desarrollo rural.

CAPÍTULO II

Consejo Asturiano de Economía Social

Artículo 179. *Naturaleza y funciones.*

1. El Consejo Asturiano de Economía Social es el órgano colegiado asesor y consultivo para las actividades relacionadas con la economía social, adscrito a la consejería competente en dicha materia.

2. Corresponden al Consejo las siguientes funciones:

a) Ejercer las establecidas en esta ley en relación con los procedimientos que se sigan ante la Administración del Principado de Asturias en materia de secciones de crédito y reparto, asignación y destino de fondos y recursos económicos de las cooperativas.

b) Informar, con carácter previo a su aprobación, sobre las disposiciones reglamentarias que se dicten en desarrollo de esta ley y demás disposiciones de rango reglamentario referidas a la economía social.

c) Informar, con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Gobierno, sobre los planes y proyectos que tengan incidencia en materia de economía social.

d) Asesorar a la Administración del Principado de Asturias en el diseño y ejecución de los programas de desarrollo y fomento del cooperativismo y de la economía social, en el marco de su política general y en la aplicación de la política de empleo.

e) Asesorar a la Administración del Principado de Asturias en el diseño y ejecución de los programas de educación y formación cooperativa.

f) Elaborar las propuestas y dictámenes en relación con el cooperativismo y la economía social que sean acordados en su seno, por iniciativa propia o a petición de las Administraciones públicas.

g) Colaborar con el movimiento asociativo, prestándole asesoramiento en aquellas cuestiones que se requiera.

h) Promover las estructuras asociativas de empresas de economía social, las uniones y federaciones de cooperativas.

i) Colaborar en el fomento de la internacionalización, así como la innovación, como elementos dinamizadores de la actividad y el empleo del sector de la economía social.

j) Todas aquellas funciones que le sean legal o reglamentariamente atribuidas.

3. El Consejo estará compuesto por:

a) La presidencia del Consejo, que ostentará la persona titular de la consejería competente en materia de economía social.

b) La vicepresidencia, que ostentará la persona titular de la dirección general competente en materia de economía social.

c) Ocho vocales en representación de la Administración del Principado de Asturias.

d) Siete vocales en representación de las entidades asociativas de la economía social de ámbito autonómico.

e) Dos vocales propuestos por las organizaciones sindicales más representativas del Principado de Asturias, de conformidad con la normativa laboral aplicable.

f) Un vocal propuesto por las organizaciones empresariales más representativas del Principado de Asturias, de conformidad con la normativa laboral aplicable.

4. La secretaría, con voz pero sin voto, será ejercida por una persona funcionaria de la Administración del Principado de Asturias, designada por la presidencia del Consejo.

A las reuniones también podrán asistir, a requerimiento de la presidencia, las personas titulares de los distintos órganos de la Administración del Principado de Asturias u otras personas de reconocido prestigio profesional, en atención a los asuntos que hayan de ser sometidos a deliberación.

5. La duración del mandato de los vocales será de cuatro años, sin perjuicio de su posible renuncia, sustitución o reelección.

6. Las personas integrantes del Consejo, excepto las que ocupen la presidencia y la vicepresidencia, que lo serán por razón de su cargo, serán nombradas y cesadas por resolución de la persona titular de la consejería competente en materia de economía social a propuesta de los órganos de decisión correspondientes de las distintas organizaciones e instituciones representadas.

CAPÍTULO III

Función inspectora y descalificación de cooperativas

Artículo 180. *La inspección de cooperativas.*

Corresponde a la consejería competente en materia de cooperativas la función inspectora en relación con el cumplimiento de la presente ley, que ejercerá a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social; ello, de conformidad con la Ley 23/2015, de 21 de julio, Ordenadora del Sistema de Inspección de Trabajo y Seguridad Social, y sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a otras consejerías en función de la legislación específica aplicable.

Artículo 181. *Sujetos responsables.*

Las sociedades cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a esta ley, sin perjuicio de las responsabilidades personales exigibles a miembros del órgano de administración, intervención o liquidación.

Artículo 182. *Infracciones.*

1. Son infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones o la vulneración de las prohibiciones impuestas por esta ley que no supongan un conflicto entre partes, no interrumpan la actividad social y no puedan ser calificadas de graves o muy graves.

2. Son infracciones graves:

a) No convocar la asamblea general ordinaria en tiempo y forma.

b) Incumplir la obligación de inscribir los actos que han de acceder obligatoriamente al Registro.

c) No efectuar las dotaciones, en los términos establecidos en esta ley, a los fondos obligatorios o destinarlos a finalidades distintas a las previstas.

d) La falta de auditoría de cuentas, cuando esta resulte obligatoria, legal o estatutariamente.

e) Incumplir la obligación del depósito de cuentas y, en su caso, el informe de gestión.

f) El incumplimiento reiterado y general de los derechos de las personas socias.

3. Son infracciones muy graves:

a) La paralización de la actividad cooperativizada, o la inactividad de los órganos sociales durante dos años.

b) El incumplimiento de las disposiciones de esta ley cuando se compruebe connivencia para lucrarse o para obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales.

c) Superar los límites previstos en esta ley para las operaciones con terceras personas o para la contratación de personal trabajador por cuenta ajena.

d) La asignación de retornos a personas que no sean socias en activo o con criterio distinto al de su participación en las actividades sociales.

4. Las infracciones leves, graves y muy graves se graduarán a efectos de su correspondiente sanción atendiendo al número de personas socias afectadas, repercusión social, malicia o falsedad y capacidad económica de la cooperativa.

Artículo 183. *Sanciones y procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones tipificadas por la presente ley se sancionarán:

a) Las infracciones leves de grado mínimo, con una multa de 150 euros a 300 euros; las de grado medio, con una multa de 301 euros a 450 euros; y las de grado máximo, con una multa de 451 euros a 600 euros.

b) Las infracciones graves de grado mínimo, con una multa de 601 euros a 1500 euros; las de grado medio, con una multa de 1501 euros a 2400 euros; y las de grado máximo, con una multa de 2401 euros a 3000 euros.

c) Las infracciones muy graves de grado mínimo, con una multa de 3001 euros a 6000 euros; las de grado medio, con una multa de 6001 euros a 15 000 euros; y las de grado máximo, con una multa de 15 001 euros a 30 000 euros, o bien con la descalificación de la cooperativa.

2. Las infracciones serán sancionadas, a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, de conformidad con la Ley 23/2015, de 21 de julio, Ordenadora del Sistema de Inspección de Trabajo y Seguridad Social, en el caso de infracciones leves, por la persona titular de la dirección general competente en materia de cooperativas; en el caso de infracciones graves, por la persona titular de la consejería competente en dicha materia; y, en el caso de infracciones muy graves, por el Consejo de Gobierno.

3. El presunto responsable podrá reconocer su responsabilidad y efectuar el pago voluntario, con los efectos previstos en la legislación básica y la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

4. En la tramitación de los expedientes sancionadores resultará de aplicación el Reglamento del Procedimiento Sancionador General en la Administración del Principado de Asturias.

Artículo 184. *Prescripción.*

1. Las infracciones leves prescribirán a los tres meses; las graves, a los seis meses; y las muy graves, al año, contados desde la fecha en que se hubieran cometido.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, a los dos años las impuestas por faltas graves y al año las impuestas por faltas leves. 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.

Artículo 185. *Descalificación de cooperativas.*

1. Podrán ser causas de descalificación de una sociedad cooperativa:

a) En general, la pérdida o incumplimiento de los requisitos necesarios para la calificación de la sociedad como cooperativa.

b) La comisión de infracciones muy graves de normas imperativas o prohibitivas de la presente ley.

c) La vulneración reiterada y relevante de los fines cooperativos, o de los principios y valores que deben orientar el funcionamiento de la cooperativa.

2. El procedimiento para la descalificación se ajustará a la legislación en materia de infracciones y sanciones, con las siguientes particularidades:

a) La instrucción del expediente requerirá el informe preceptivo de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, así como de la organización representativa a la que pertenezca la sociedad cooperativa afectada, debiendo emitirse ambos en el plazo de un mes. Si no se hubiese emitido alguno de estos informes dentro del plazo indicado, se tendrá por evacuado.

b) Una vez incoado el expediente de descalificación, el departamento competente en materia de cooperativas ha de notificar la incoación y dar un plazo mínimo de dos meses a la cooperativa, a contar desde la fecha de la notificación, para que subsane la causa de descalificación o para que, dentro de este plazo, presente las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes. De no personarse el órgano de administración, podrá hacerlo un número de personas socias no inferior a tres. De no ser posible hacer efectivas las notificaciones, el trámite se cumple con la publicación del aviso que corresponda en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias», en cuyo caso los plazos anteriormente indicados se computan a partir de la fecha de la publicación. En todo caso, el procedimiento de descalificación debe resolverse en el plazo de doce meses desde su incoación.

3. La resolución de descalificación, dictada por la persona titular de la consejería competente en materia de cooperativas, debe ser publicada en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

4. Una vez la resolución de descalificación devenga firme, la cooperativa debe disolverse o transformarse en el plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa de descalificación. Desde el momento en que se acuerda la resolución de descalificación y hasta que no haya transcurrido dicho plazo de seis meses, debe anotarse preventivamente la descalificación en el Registro de Sociedades Cooperativas. Transcurrido dicho plazo de seis meses desde que sea firme la resolución administrativa, la descalificación tiene efectos registrales de oficio e implica la disolución forzosa de la cooperativa y el inicio del procedimiento de liquidación.

5. La liquidación de la cooperativa descalificada debe hacerse en el plazo de tres años a contar desde que la resolución de descalificación deviene firme, de acuerdo con las normas que regulan la liquidación en la presente ley.

Disposición transitoria primera. *Expedientes en tramitación.*

1. Los expedientes en materia de cooperativas, incluidos los sancionadores, iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa anterior, salvo que esta ley resulte más beneficiosa.

2. El contenido de las escrituras y de los estatutos de las sociedades cooperativas existentes a la entrada en vigor de esta ley no podrá ser aplicado si se opone a esta,

entendiéndose modificado o completado por cuantas normas prohibitivas o imperativas se contienen en la misma.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de las sociedades cooperativas a las previsiones de la presente ley.*

1. Las cooperativas, así como sus uniones y federaciones que se hallen constituidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ley, dispondrán de un plazo de tres años a partir de esa fecha para adaptar sus estatutos a los preceptos de la presente ley.

2. El acuerdo de adaptación de estatutos se adoptará en asamblea general, siendo suficiente el voto favorable de más de la mitad de los votos presentes y representados. Cualquier miembro del órgano de administración o persona socia estarán legitimados para solicitar del órgano de administración la convocatoria de la asamblea general con esta finalidad y, si transcurridos dos meses desde la solicitud no se hubiese hecho la convocatoria, podrán solicitarla en vía judicial.

3. Transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la presente ley no se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas documento alguno de cooperativas sometidas a esta norma hasta tanto no se haya inscrito la adaptación de sus estatutos sociales, salvo los títulos relativos a la adaptación a la presente ley, así como a la transformación, fusión, disolución y liquidación de la sociedad, y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada la Ley del Principado de Asturias 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas, así como aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

1. A propuesta de la persona titular de la consejería competente en materia de sociedades cooperativas, el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias podrá dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

2. El Consejo de Gobierno procederá a la adecuación de la norma reguladora del régimen de organización y funcionamiento del Registro de Sociedades Cooperativas.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

§ 18

Ley 7/1990, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 301, de 31 de diciembre de 1990
«BOE» núm. 55, de 5 de marzo de 1991
Última modificación: 31 de diciembre de 1996
Referencia: BOE-A-1991-6088

[. . .]

Disposición adicional tercera.

Se autoriza al Consejo de Gobierno a constituir una Sociedad al objeto de administrar el parque de viviendas propiedad del Principado de Asturias y su conservación y, en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas.

La Empresa adoptará la forma jurídica de Sociedad anónima y contará con un capital social de 40.000.000 de pesetas, con una participación del Principado de Asturias superior al 50 por 100 de dicho capital.

[. . .]