

Asunto:**RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS****Contenido:**

Seguidamente analizamos la **NORMATIVA PUBLICADA** en el último mes, siendo la **más destacada la referida a continuación:**

- Ley 2/2025, de 2 de abril, para el desarrollo e impulso de la **inteligencia artificial en Galicia**. Publicado en el BOE núm. 252, de 20 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/20/pdfs/BOE-A-2025-21026.pdf>
- Resolución de 29 de octubre de 2025, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la **relación de zonas de mercado residencial tensionado** que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2025. Publicado en el BOE núm. 261, de 30 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/30/pdfs/BOE-A-2025-21901.pdf>
- Reglamento Delegado (UE) 2025/2152 de la Comisión, de 22 de octubre de 2025, que modifica la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo por lo que se refiere a los **umbrales para los contratos públicos de obras, suministros y servicios y los concursos de proyectos para los años 2026 y 2027**. Publicado en el DOUE núm. 2152, de 23 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/doue/2025/2152/L00001-00002.pdf>

Otra normativa:

- Resolución de 2 de octubre de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Publicado en el BOE núm. 238, de 3 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/03/pdfs/BOE-A-2025-19665.pdf>
- Real Decreto 904/2025, de 8 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 a diversas entidades. Publicado en el BOE núm. 243, de 9 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/09/pdfs/BOE-A-2025-20078.pdf>
- Corrección de erratas de la Resolución de 28 de julio de 2025, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la

vivienda, en el segundo trimestre de 2025. Publicado en el BOE núm. 244, de 10 de octubre de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/10/pdfs/BOE-A-2025-20246.pdf>

- Real Decreto 917/2025, de 15 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que **se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos**. Publicado en el BOE núm. 249, de 16 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/16/pdfs/BOE-A-2025-20694.pdf>
- Real Decreto 918/2025, de 15 de octubre, por el que se desarrolla el **Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura** y se regula su composición, atribuciones y funcionamiento. Publicado en el BOE núm. 249, de 16/10/2025.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-20695-consolidado.pdf>
- Real Decreto 940/2025, de 21 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones en materia de vivienda para la financiación de iniciativas locales que contribuyan a la consecución de los objetivos de la línea 13.4 del Marco de actuaciones para el desarrollo territorial sostenible del área de influencia del Espacio Natural Doñana. Publicado en el BOE núm. 254, de 22 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/22/pdfs/BOE-A-2025-21214.pdf>
- Reglamento Delegado (UE) 2025/2151 de la Comisión, de 22 de octubre de 2025, que modifica la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo por lo que se refiere a los **umbrales para las concesiones para los años 2026 y 2027**. Publicado en el DOUE núm. 2151, de 23 de octubre de 2025.
Adjudicación de contratos de concesión, obras y de servicios.
En el artículo 8, apartado 1, de la Directiva 2014/23/UE, «5 538 000 EUR» se sustituye por «5 404 000 EUR».
<https://www.boe.es/doue/2025/2151/L00001-00002.pdf>
- Orden VAU/1172/2025, de 20 de octubre, por la que **se crea y regula la Comisión Ministerial de Administración Digital** del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Publicado en el BOE núm. 257, de 25 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/25/pdfs/BOE-A-2025-21450.pdf>
- Orden VAU/1177/2025, de 20 de octubre, por la que se modifica la Orden VAU/1165/2024, de 19 de octubre, por la que se establecen **las bases reguladoras para la concesión de subvenciones públicas**, en régimen de concurrencia competitiva, que tengan por objeto actividades sobre la difusión, el fomento y la investigación de la arquitectura. Publicado en el BOE núm. 257, de 25 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/25/pdfs/BOE-A-2025-21537.pdf>
- Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de reactivación, refuerzo y prevención en el marco del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024. Publicado en el BOE núm. 260, de 29 de octubre de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/29/pdfs/BOE-A-2025-21725.pdf>
- Pleno. Sentencia 150/2025, de 23 de septiembre de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 26-2023. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos **del Decreto-ley del Gobierno de Aragón 3/2022**, de 6 de abril, por el que se adoptan medidas excepcionales y urgentes en la contratación pública en Aragón. Competencias sobre contratos administrativos: nulidad total o parcial de los preceptos legales autonómicos que definen el ámbito de aplicación de la norma de urgencia y establecen medidas excepcionales en materia de revisión de precios de los contratos de obra y de servicios y suministros necesarios para la ejecución de la obra

pública; interpretación conforme del precepto relativo a la tramitación de las solicitudes de modificación de los materiales en los contratos de obra pública. Publicado en el BOE núm. 261, de 30 de octubre de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/10/30/pdfs/BOE-A-2025-21918.pdf>

1.- LEY 2/2025, DE 2 DE ABRIL, PARA EL DESARROLLO E IMPULSO DE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN GALICIA

La reciente publicación de la Ley 2/2025, de 2 de abril, para el desarrollo e impulso de la inteligencia artificial en Galicia (BOE nº 252, de 20 de octubre de 2025), introduce un marco jurídico autonómico de interés general centrado en la **gestión pública digital**.

El impulso de la inteligencia artificial (IA) en la **administración autonómica y su sector público** puede traducirse en nuevas herramientas de análisis, planificación y gestión aplicables a políticas de vivienda, eficiencia energética o atención ciudadana. La ley prioriza principios de transparencia, supervisión humana y equidad en el uso de la IA, lo que resulta esencial para evitar sesgos o tratamientos discriminatorios en ámbitos como la asignación de recursos públicos, la selección de beneficiarios o la evaluación de necesidades sociales. Asimismo, el fomento de la innovación tecnológica y la colaboración público-privada que la norma promueve podría abrir oportunidades para proyectos de IA vinculados a vivienda social, rehabilitación sostenible o gestión de ayudas, en coherencia con los objetivos de transición ecológica y digital de las políticas estatales.

La Ley 2/2025 tiene por objeto **establecer un marco de referencia para el diseño, adquisición, implantación y uso de sistemas de inteligencia artificial por parte de la Administración autonómica gallega y de su sector público**, así como impulsar el desarrollo de la IA en el tejido empresarial, investigador y social de Galicia.

La norma se aplica a todo el **sector público autonómico, incluyendo la Administración general y sus entidades instrumentales**, y alcanza también las relaciones con la ciudadanía, empresas y otras administraciones públicas que operen en Galicia. Quedan excluidos los sistemas o modelos de IA de uso general desarrollados exclusivamente con fines de investigación, siempre que no se pongan en servicio.

Entre los **principales objetivos** de la ley destacan:

- Fijar bases de gobernanza y planificación de la IA en el ámbito público.
- Establecer principios rectores que garanticen una IA ética, segura y transparente.
- Impulsar la capacitación y la formación en IA tanto en la Administración como en la sociedad gallega.
- Facilitar guías y códigos de conducta para sistemas no catalogados como de alto riesgo.
- Promover el uso del gallego en los sistemas de IA de uso general.

La ley recoge una serie de **principios de gestión responsable** que deben regir el ciclo de vida de cualquier sistema de IA implantado en el sector público: buena administración digital, trazabilidad, transparencia, imparcialidad y ausencia de sesgos, seguridad y privacidad, intervención humana, accesibilidad, fiabilidad, evaluación de impactos y proporcionalidad. Estos principios sitúan la supervisión y la rendición de cuentas como elementos obligatorios en todo proyecto que involucre inteligencia artificial.

En materia de **gobernanza**, se prevé la creación de una **Oficina de Inteligencia Artificial de Galicia**, una **Comisión Estratégica de Asesoramiento** y un **Consejo Gallego de IA**, que articularán la planificación, coordinación y seguimiento de las políticas autonómicas en la materia. Se introduce asimismo un sistema de planificación compuesto por una Estrategia Gallega de IA, programas sectoriales y proyectos específicos, que deberán alinearse con los objetivos europeos y estatales.

La norma regula la figura de la **persona comisionada de IA**, encargada de la supervisión interna de los sistemas dentro de la Administración, y establece la obligación de elaborar un inventario de sistemas de IA con información detallada sobre su diseño, implementación, mantenimiento y desactivación.

En cuanto al **procedimiento de implantación de proyectos de IA**, la Administración deberá elaborar un informe previo que justifique la necesidad y oportunidad del sistema, describa las características técnicas, el origen y tratamiento de los datos, y evalúe el posible impacto en los derechos fundamentales.

En su vertiente de **fomento**, la ley promueve la **cooperación** entre administraciones, centros de investigación y empresas, prevé la creación de repositorios de sistemas de IA reutilizables y fomenta la aparición de “factorías de IA” o espacios de pruebas controladas (“sandboxes”) para experimentación segura. También impulsa medidas de capacitación y alfabetización digital dirigidas tanto al personal público como al conjunto de la ciudadanía.

Desde una perspectiva práctica, esta norma consolida un marco de referencia aplicable a la transformación digital del sector público gallego, pero con potencial proyección en la modernización de políticas sociales y de vivienda. La integración de criterios de ética, supervisión y transparencia en el uso de algoritmos puede convertirse en una referencia útil para los sistemas de información y análisis empleados en la gestión de ayudas, la planificación territorial o el seguimiento de programas de rehabilitación y eficiencia energética.

La Ley 2/2025 entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*, según su disposición final, y se configura como una de las primeras normas autonómicas de alcance integral sobre inteligencia artificial en España.

2.- RESOLUCIÓN DE 29 DE OCTUBRE DE 2025, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, POR LA QUE SE PUBLICA LA RELACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO QUE HAN SIDO DECLARADAS EN VIRTUD DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2025

La Resolución de 29 de octubre de 2025, publicada en el *Boletín Oficial del Estado* nº 261, de 30 de octubre de 2025, **actualiza la relación de zonas de mercado residencial tensionado en el territorio español**, conforme al artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Esta comunicación, de carácter periódico, tiene un valor operativo en la aplicación de medidas sobre contención de rentas, planificación de vivienda asequible y seguimiento del mercado del alquiler.

La resolución compila las **declaraciones realizadas durante el tercer trimestre de 2025**, que corresponden a cuatro municipios del País Vasco: **Astigarraga, Bilbao, Usurbil y Vitoria-Gasteiz** (esta última con exclusión expresa de la zona rural). Cada una de las declaraciones procede de las órdenes autonómicas publicadas en el *Boletín Oficial del País Vasco* durante septiembre de 2025, y ha sido notificada formalmente al Ministerio conforme al procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023.

En cada caso, la resolución recoge los siguientes elementos:

- **Periodo de vigencia** de la declaración, que normalmente se extiende por tres años desde la publicación autonómica, salvo prórroga o revocación expresa.
- **Definición específica de gran tenedor**, aplicable en la zona declarada, adaptada a las circunstancias locales del mercado.
- **Aplicación de la limitación del artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** a los nuevos contratos de arrendamiento celebrados en dichas zonas, lo que implica restricciones en la fijación de rentas.
- **Referencias electrónicas** a la orden autonómica y a la memoria justificativa que sustenta la declaración.

En **Astigarraga**, la declaración deriva de la Orden de 21 de agosto de 2025 (BOPV de 12 de septiembre), en la que se delimita el municipio como zona tensionada. En **Bilbao**, la misma orden de 21 de agosto fija la condición de gran tenedor para quienes posean más de diez inmuebles de uso residencial o una superficie superior a 1.500 m² destinados a vivienda, excluyendo garajes y trasteros. En **Usurbil**, se considera gran tenedor a quien disponga de cinco o más inmuebles de uso residencial. Finalmente, **Vitoria-Gasteiz** fue declarada zona de mercado residencial tensionado por Orden de 18 de septiembre de 2025, con la particularidad de que la medida se aplica únicamente al ámbito urbano, quedando la zona rural excluida.

3.- REGLAMENTO DELEGADO (UE) 2025/2152 DE LA COMISIÓN, DE 22 DE OCTUBRE DE 2025, QUE MODIFICA LA DIRECTIVA 2014/24/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO POR LO QUE SE REFIERE A LOS UMBRALES PARA LOS CONTRATOS PÚBLICOS DE OBRAS, SUMINISTROS Y SERVICIOS Y LOS CONCURSOS DE PROYECTOS PARA LOS AÑOS 2026 Y 2027

Reglamento Delegado (UE) 2025/2152 de la Comisión, de 22 de octubre de 2025, que modifica la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo por lo que se refiere a los umbrales para los contratos públicos de obras, suministros y servicios y los concursos de proyectos para los años 2026 y 2027, publicado en el DOUE núm. 2152, de 23 de octubre de 2025.

Ajuste a la baja de umbrales económicos que la Comisión Europea realiza periódicamente para las **Directivas de contratación pública**.

Los nuevos umbrales serán obligatorios a partir del 1 de enero de 2026. Hasta el 31 de diciembre de 2025 seguirán aplicándose los importes anteriores.

Directiva	Artículo	Tipo de contrato o ámbito	Umbral anterior (2024-2025)	Nuevo umbral (2026-2027)	Observaciones prácticas
2014/23/UE concesiones	Art. 8.1	Concesiones de obras y de servicios	5 538 000 €	5 404 000 €	Umbral único para concesiones públicas. Su superación implica aplicación plena de la Directiva: publicidad en el DOUE, procedimiento armonizado y control de transparencia.
2014/24/UE contratación pública general	Art. 4 (a)	Contratos públicos de obras	5 538 000 €	5 404 000 €	Aplica a todos los poderes adjudicadores. Incluye construcción, rehabilitación y obras civiles.
	Art. 4 (b)	Contratos públicos de suministros y servicios adjudicados por autoridades gubernamentales centrales	143 000 €	140 000 €	Afecta a ministerios y organismos estatales de ámbito nacional.
	Art. 4 (c)	Contratos públicos de suministros y servicios adjudicados por otras autoridades públicas (autonómicas, locales, entidades públicas)	221 000 €	216 000 €	Afecta a administraciones autonómicas, locales y entes dependientes.
	Art. 13 (a)	Contratos de obras en sectores de defensa o seguridad	5 538 000 €	5 404 000 €	Se ajusta para mantener coherencia con los umbrales generales.
	Art. 13 (b)	Contratos de suministros o servicios en defensa o seguridad	221 000 €	216 000 €	Afecta a ministerios y organismos vinculados a defensa y seguridad.

OBSERVATORIO DE LA GESTIÓN PÚBLICA

En el Observatorio de la Gestión Pública se destaca la siguiente actividad:

- Sesiones plenarias telemáticas o participación telemática de alguno de los miembros. Eloísa Carbonell Porras. Vía Gobierno Local. Ver [aquí](#)
- Tratado de Derecho de la Vivienda 2025 .BOE. Ver [aquí](#)
- Principio de especialidad. Encargos directos a TRAGSA para la reconstrucción tras la DANA de 2024. Informe de la abogacía del Estado. Ver [aquí](#)

ARTÍCULOS/DOCUMENTOS DE INTERÉS

- Las vías para la regularización de las facturas derivadas de la contratación irregular. Isidre Martí Sardà. Ver [aquí](#)
- Informe sobre la viabilidad jurídica de la limitación de la adquisición de inmuebles destinados a uso residencial para su destino a vivienda propia de la persona adquirente. Ver [aquí](#)
- Guía de Estudio: El Precio como Único Criterio de Adjudicación en Contratos de Servicios (Análisis de la Resolución TACRC 132/2021). Secretario Local. Ver [aquí](#)
- Manual de buenas prácticas en materia de contratación pública. Ver [aquí](#)
- Sentencia del TJUE de 16 de octubre de 2025, asunto C-282/24, sobre los límites de las modificaciones contractuales en los acuerdos marco, concretamente respecto al alcance del artículo 72.2 de la Directiva 2014/24/UE. Javier Vázquez. Ver [aquí](#)

Otros documentos/información de interés:

- Portal Estadístico del Notariado <https://penotariado.com/inmobiliario/>
- Actualidad normativa europea, estatal y autonómica en materia de contratación pública. [OIReScon](#)
- [La fiscalidad de la vivienda en España](#). INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS
- **CBEH (UB) – [El financiamiento de la vivienda social](#) (España/Europa/Cataluña)-2025**. Síntesis de mecanismos de financiación aplicables a parque público/asequible.
- **[Boletín anual 2024 del Observatorio de Vivienda y Suelo](#)**
- **[Observatorio de Vivienda y Suelo](#) – Boletín Trimestral nº 53 (1T-2025) – 2025**. Serie periódica oficial con indicadores de vivienda y suelo.
- Observatorio de la vivienda de [Galicia](#)
- [Buletínd'actualitat d'habitatge. Ayuntamiento de Barcelona.](#)
- [New European Bauhaus](#)
- Informes preceptivos evacuados por la Oficina Nacional de Evaluación ([ONE](#))
- [2025 Rule of law report](#) - Communication and country chapters
- Herramienta de visualización de datos [ELISA](#). **Seguimiento de las convocatorias de licitaciones, subvenciones y su resolución PRTR.**
- Línea de [préstamos ICO](#) para vivienda social.

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao