

Asunto:

## RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS

Contenido:

Desde AVS Gestores Públicos se han realizado una serie de sugerencias y proposiciones en el periodo de consulta pública del MIVAU previa a la elaboración del próximo Plan Estatal de Vivienda. El Plan se ha revelado tradicionalmente como elemento esencial para el desarrollo de la política de vivienda con la finalidad de dotar a la ciudadanía de una vivienda digna y adecuada. A través del siguiente enlace puedes acceder a las [propuestas presentadas](#).

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

- Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA de 3 de marzo de 2025).  
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOJA-b-2025-90042>
- Ley 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja. Comunidad Autónoma de Canarias .Publicado en BOC núm. 150, de 31/07/2024, BOE núm. 62, de 13/03/2025.  
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-4912-consolidado.pdf>
- Ley 1/2025, de 28 de febrero, de medidas urgentes para el acceso a la vivienda. Comunidad Autónoma de La Rioja. Publicado en el BOE número 63, de 14 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/14/pdfs/BOE-A-2025-5052.pdf>
- Decreto-ley 1/2025, de 23 de enero, de medidas fiscales urgentes en materia tributaria. Comunidad Autónoma de Extremadura (BOE número 64 de 15 de marzo de 2025).  
[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-5113](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-5113)
- Ley 3/2025, de 18 de marzo, de modificación de la Ley 22/1998, de la Carta municipal de Barcelona. Publicado en el BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/31/pdfs/BOE-A-2025-6381.pdf>

**Otra normativa:**

- Ley 4/2024, de 19 de julio, de Integridad Pública de Castilla-La Mancha. Publicado en el DOCM número 146, de 30/07/2024, BOE núm. 53, de 03/03/2025.  
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-4169-consolidado.pdf>
- Orden TED/197/2025, de 26 de febrero, por la que se establecen las obligaciones de ahorro energético, el cumplimiento mediante Certificados de Ahorro Energético y la aportación mínima al Fondo Nacional de Eficiencia Energética para el año 2025.Publicado en el BOE número 54, de 4 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/04/pdfs/BOE-A-2025-4261.pdf>



- Orden TED/243/2025, de 12 de marzo, por la que se corrigen errores en la Orden TED/197/2025, de 26 de febrero, por la que se establecen las obligaciones de ahorro energético, el cumplimiento mediante certificados de ahorro energético y la aportación mínima al Fondo Nacional de Eficiencia Energética para el año 2025. Publicado en el BOE núm. 63, de 14 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/14/pdfs/BOE-A-2025-5050.pdf>
- Orden VAU/263/2025, de 14 de marzo, por la que se crea la sede electrónica asociada del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Publicado en el BOE núm. 67, de 19 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/19/pdfs/BOE-A-2025-5411.pdf>
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio. Comunidad de Madrid. Publicado en el BOE núm. 68, de 20 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/20/pdfs/BOE-A-2025-5522.pdf>
- Ley 8/2024, de 26 de diciembre, de medidas para la mejora de la gestión pública en el ámbito local y autonómico de la Comunidad de Madrid. Publicado en el BOE núm. 68, de 20 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/20/pdfs/BOE-A-2025-5523.pdf>
- Pleno. Sentencia 44/2025, de 12 de febrero de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 7245-2024. Interpuesto por el presidente del Gobierno frente a los apartados primero y segundo del artículo 12 de la Ley del Parlamento de La Rioja 13/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas para el año 2024. Competencias sobre procedimiento administrativo y contratación pública: constitucionalidad de la regulación autonómica sobre la tramitación urgente de procedimientos de ejecución de gastos con cargo a fondos europeos provenientes del Instrumento Europeo de Recuperación. Publicado en el BOE núm. 69, de 21 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/21/pdfs/BOE-A-2025-5741.pdf>
- Orden ITU/306/2025, de 26 de marzo, por la que se modifica el Real Decreto-ley 8/2024, de 28 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias 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. 77, de 31 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/31/pdfs/BOE-A-2025-6377.pdf>
- Resolución de 19 de diciembre de 2024, aprobada por la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación con el Informe de fiscalización de las actuaciones de planificación, seguimiento y evaluación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, realizadas por los órganos de la Administración General del Estado. Publicado en el BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/31/pdfs/BOE-A-2025-6460.pdf>
- Ley 3/2025, de 18 de marzo, de modificación de la Ley 22/1998, de la Carta municipal de Barcelona. Publicado en el BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2025.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/03/31/pdfs/BOE-A-2025-6381.pdf>



## 1.- DECRETO-LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA. COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda publicado en el BOJA de 3 de marzo de 2025).

### 1.1.- Objeto y fines del Decreto-Ley

El decreto-ley establece medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, con la finalidad de impulsar el desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos.

Igualmente establece, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas en materia de viviendas de uso turístico, con el fin de realizar los ajustes urbanísticos necesarios para proteger el uso residencial a sus fines principales de servir de alojamiento estable y permanente, ofreciendo herramientas a los ayuntamientos andaluces para que puedan adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad.

Medidas para dar una respuesta a la urgente necesidad de poner en el mercado viviendas a precio asequible que permitan atender la demanda de la población, y mientras el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía prosigue su tramitación ordinaria, se establecen aquellas disposiciones sobre la regulación de los usos del suelo, la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística y la normativa autonómica en materia de vivienda protegida.

### 1.2.- Regulación de los usos del suelo

El objetivo es el de incentivar la construcción de vivienda protegida y de viviendas dotacionales, así como agilizar la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas.

- Se establece un régimen especial que permite edificar las viviendas protegidas en las parcelas sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística, siempre que se respeten los límites establecidos para garantizar el cumplimiento del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, el equilibrio entre los usos residenciales y los equipamientos y la adecuada inserción de las actuaciones edificatorias en la ordenación urbanística de su entorno.
  - Se dispone como **uso alternativo el uso de vivienda protegida** en las parcelas de zonas de uso global residencial, calificadas de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler. Los parámetros para la edificación serán los establecidos en el instrumento de ordenación urbanística vigente y la densidad máxima de vivienda el resultado de dividir la edificabilidad residencial entre setenta. En el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en el Reglamento de la Ley.
  - En las parcelas calificadas con el **uso residencial de vivienda libre que se destinen a vivienda protegida** se permite un **incremento de la densidad del 20 %** respecto a la

establecida en los instrumentos de planeamiento y un **incremento de la edificabilidad proporcional**, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico. En el caso de parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20 % y de la edificabilidad del 10 %. El resto de los parámetros de la edificación serán los determinados en la ordenación urbanística estableciéndose la necesidad de tramitar un estudio de detalle.

- Se regula la posibilidad de establecer, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, la **compatibilidad del uso de vivienda o alojamiento dotacional público en las parcelas calificadas de equipamiento comunitario básico**, sin necesidad de modificar los instrumentos de planeamiento vigentes, cuando las parcelas no tengan un uso específico asignado o estén calificadas con el uso genérico de interés público y social.
- Se **establece un procedimiento de adjudicación abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas** que se vayan a ejecutar al amparo de lo dispuesto en el artículo 2 del decreto-ley, al que podrán acogerse los promotores públicos y privados a los efectos de ofrecer mayor agilidad al funcionamiento de los registros de demandantes.
- Se crea la **bolsa de suelo** para vivienda asequible a los efectos de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas protegidas y asequibles e impulsar los mecanismos de colaboración público-privada.

### **1.3.- Medidas en materia de viviendas de uso turístico (VUT)**

Se establece que **corresponde a los municipios** en los que concurren razones imperiosas de interés general, y justificando la proporcionalidad de la medida, a través de los instrumentos de ordenación urbanística **regular la compatibilidad de las viviendas de uso turístico con el resto de los usos y, de forma particular, con el uso residencial**.

Para establecer dicha compatibilidad se ha de valorar si existe suelo suficiente de uso residencial para atender las necesidades de vivienda habitual y permanente de la población y si la ordenación garantiza un equilibrio entre los usos urbanos de la ciudad.

Para garantizar la efectiva implantación de estas normas en aquellos municipios que manifiestan una tensión entre los usos residenciales y turísticos que, sumada otras circunstancias, dificulta el acceso de la población a una vivienda asequible, **se habilita a los ayuntamientos a que, de manera excepcional por razones imperiosas de interés general, puedan suspender las autorizaciones de nuevas VUT** desde el momento en el que se acuerde la elaboración del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, antes de su aprobación inicial, evitando las consecuencias negativas de un posible «efecto llamada» en aquellas zonas en las que se vayan a establecer condiciones o limitaciones a la implantación de nuevas VUT.

En la **disposición final quinta** se prevé una modificación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, que dispone que la incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en la declaración responsable presentada en el Registro de Turismo de Andalucía, pueda determinar la cancelación de la inscripción registral, así como la imposibilidad de solicitar una nueva alta por el plazo de un año.

En la **disposición final sexta** se modifica el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, que establece la necesidad de que con carácter previo a la declaración responsable a presentar ante el Registro de Turismo de Andalucía, se cuente con la correspondiente licencia municipal o declaración responsable de cambio de uso que posibilite el destino turístico del inmueble; estableciéndose igualmente medidas para garantizar la debida comunicación entre la Administración autonómica y la local.



#### **1.4.- Disposiciones adicionales, finales y transitorias**

**1.4.1.- La disposición adicional primera establece medidas para incentivar la inversión privada y mejorar el acceso a la financiación para la construcción de viviendas sociales asequibles y eficientes desde el punto de vista energético.**

Las promociones de viviendas en alquiler asequible que opten a financiación con cargo a la inversión C02. I07, del **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**, a través de la cual se asigna un presupuesto de 4.000 millones de euros a la «Facilidad para promoción de vivienda social», para financiar actuaciones de promoción de vivienda social en alquiler, alineada con el objetivo de la inversión C02.I02. «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», que se aplica a través del Programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, **ampliando el alcance a suelos y promotores privados, comunicarán formalmente los datos básicos de la promoción**, a los efectos de la agilización de trámites de calificación y para la contabilización de objetivos.

**1.4.2.-En la disposición adicional segunda se establece la Prórroga de los objetivos del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030** y, en las **disposiciones transitoria primera y segunda** se regulan los **Procedimientos de arrendamiento y adjudicación de viviendas protegidas en tramitación y , los Procedimientos iniciados** al amparo de la Orden de 3 de octubre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a los jóvenes: **Bono Alquiler Joven en Andalucía.**

**1.4.3.-La disposición final primera** modifica el Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la **creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico** y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para **permitir que determinados proyectos residenciales con un impacto significativo en la oferta de vivienda protegida cuenten con el compromiso de la administración autonómica y local para impulsar de manera preferente los procedimientos que les correspondan en su ámbito de competencias.**

**1.4.4.- La disposición final segunda** establece la modificación del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía**, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030:

- o para **ampliar las familias que pueden acceder a una vivienda protegida en Andalucía** adaptando los límites de ingresos a los precios de las viviendas protegidas.
- o Se modifica el artículo 17 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, que regula **la duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos.**
- o **Se revisan los coeficientes territoriales** que operan para la ponderación de los precios máximos de vivienda protegida según el artículo 19.2 y 3 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, que establece que «deberán ser revisados cada dos años, pudiendo modificarse, en su caso, mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda», a los efectos de viabilizar la construcción de viviendas protegidas en todos los municipios.

**Se modifica el Anexo V Coeficientes Territoriales** del Decreto 91/2020, de 30 junio, para lo que se ha tenido en cuenta la estadística publicada de Valor tasado de la vivienda libre del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, del segundo trimestre de 2024, a fin de determinar el coeficiente aplicable a los municipios, que determinará el precio máximo tanto para la vivienda protegida de nueva construcción, como para la vivienda protegida usada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Se conforma un grupo 1, con los municipios capitales de provincia y los municipios de más de 25.000 habitantes en los que el suplemento de precio de vivienda libre respecto de vivienda protegida general sea al menos el 25 %, y aquellos otros que presentan una situación de demanda excepcional, por presentar una continuidad en los tejidos urbanos con la capital, configurando de esta manera una conurbación continua, por su condición de municipios turísticos, o por su actividad económica o industrial, quedando el resto de municipios andaluces englobados en el grupo 2.

Se mantienen en la disposición transitoria segunda los grupos preexistentes en el Anexo V Coeficientes Territoriales del Decreto 91/2020, de 30 de junio, a los efectos de mantener los requisitos de límites de precio de alquiler en las convocatorias de subvenciones que se realicen de acuerdo con lo establecido en la Orden de 3 de octubre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a los jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía.

**1.4.5.- La disposición final tercera** se refiere a modificaciones del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, en aras de mayor simplificación y agilidad.

- Se modifica el artículo 13, introduciendo nuevos supuestos de excepción a la selección mediante el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas.
- Se modifica el plazo de tres meses establecido en el artículo 24.1, para que la persona promotora entregue la vivienda, elevando a escritura pública. Se ha considerado oportuno establecerlo en cinco meses y, en coherencia, incluir esta modificación también en el artículo 14.1.b), referido a las cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamientos y de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas. Se trata de un plazo máximo que no es necesario agotar, salvo en las situaciones de retrasos que se producen en la práctica en la entrega de las promociones de vivienda protegida a causa de las empresas suministradoras y otros agentes.

Se considera oportuno volver a la regulación de autorización administrativa, anterior a la establecida por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, en lo que respecta a los artículos 18, 19, 22 y 24.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que sustituía la exigencia tanto para una primera adjudicación por el promotor, como para los contratos de arrendamiento por el promotor o gestor, y posteriores, de un visado del contrato, por una declaración responsable efectuada por el titular de la promoción de las viviendas protegidas

El artículo 36, se refiere al contenido mínimo de la resolución de calificación provisional de vivienda protegida. Entre los extremos a recoger, se encuentra la codificación de dichas viviendas. Hasta la fecha, el sistema de codificación incluía diez dígitos, de los que los cinco primeros corresponderán al código INE del municipio, y los cinco siguientes serían definidos por el correspondiente Ayuntamiento. Se prevé que sea la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida la que resuelva sobre el formato de dichos códigos identificativos.

**1.4.6.- La disposición final cuarta** establece la modificación que se lleva a cabo sobre el artículo 8.1 de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas.

Se establece que el procedimiento para la adscripción de actuaciones al Programa fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler se iniciará a solicitud de la persona interesada, ante la Dirección General competente en materia de vivienda protegida. El plazo de presentación de solicitudes será de cuatro meses a partir del día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» de la resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.



**1.4.7.- Disposición final séptima.** Modificación del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero.

## 2.- LEY 4/2024, DE 26 DE JULIO, POR LA QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA PARA LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA ISLA DE LA PALMA TRAS LA ERUPCIÓN VOLCÁNICA DE CUMBRE VIEJA. COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Ley 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja. Comunidad Autónoma de Canarias. Publicado en BOC núm. 150, de 31/07/2024, BOE núm. 62, de 13/03/2025.

### 2.1.- Objeto

La ley establece las disposiciones necesarias para facilitar la **construcción de viviendas protegidas en el ámbito del Valle de Aridane, pero también en otros lugares de La Palma**. Con el objetivo de poder alojar a aquellas personas y sus familiares que se vieron afectadas por la erupción y no han podido hacer uso de las facultades de recuperación en sus edificaciones y parcelas preexistentes.

A tal fin **se pretende crear un parque público específico de viviendas protegidas** que atienda sus necesidades habitacionales de una manera digna y adecuada, dando respuesta a una aspiración que, por diversas razones, se ha ido dilatando en el tiempo, lo que ha agravado el agotamiento psicológico de quienes resultaron afectados.

En el anexo 1 se identifican las parcelas en las que se realizarán las diferentes actuaciones, y en el anexo 2 se recogen las condiciones de ejecución de cada una de esas promociones.

Tan importante como disponer de suelo apto para la construcción de esas viviendas es llevar a cabo con la mayor celeridad tanto la tramitación administrativa preceptiva como el diseño y la ejecución de los proyectos de obras con el objetivo de poner fin a la situación de provisionalidad e interinidad en que se encuentran quienes vieron desaparecer sus viviendas habituales y se encuentran en residencias temporales. Por dicha razón, **la ley declara todas esas actuaciones como obras públicas de interés general**, declaración que se extiende, si fuera necesario, a las obras de urbanización que sea preciso ejecutar, quedando exentas de control previo municipal o insular. Igualmente, teniendo en cuenta la diversidad de planeamiento urbanístico vigente en los municipios afectados, las parcelas cedidas por los ayuntamientos se clasifican, directamente, como suelo urbano consolidado, con el fin de superar cualesquiera retrasos debidos a los condicionantes de esos planes.

**Se declara la urgencia en la tramitación de los diferentes procedimientos**, para facilitar su celeridad, beneficiándose con ello de la reducción de plazos a fin de conseguir en un tiempo razonable la materialización y culminación de las viviendas necesarias para ponerlas a disposición de los afectados. Al mismo objetivo responde **la decisión de la contratación conjunta de proyecto y obra**, que sin duda exige una más precisa labor de supervisión de los técnicos públicos, pero que está justificada por la reducción de tiempos de tramitación y ejecución de los proyectos.

### 2.2.- Beneficiarios

La ley establece que las **personas cuyas viviendas resultaron destruidas o afectadas estructuralmente** por la colada de lava sobre las mismas, tienen preferencia para acceder a las que se construyan en el ámbito de **los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y**



**Tazacorte**, de acuerdo con los criterios de renta (Iprem) de general aplicación en la adjudicación de esta clase de viviendas.

La adjudicación está condicionada a la entrega de la propiedad de la vivienda que tuvieran en el ámbito de la colada, teniendo la **vivienda protegida otorgada en régimen de propiedad** la condición de **compensación en especie de su derecho** como persona afectada.

Las viviendas en el ámbito del valle de Aridane que no se adjudiquen y las que se construyan en otros municipios de la isla de La Palma se adjudicarán a las personas demandantes inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda conforme a las reglas generales de la legislación de vivienda. Una vez que las viviendas sean adjudicadas se les aplicará el régimen general previsto en la legislación de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Canarias.

### **2.3.- Disposiciones adicionales y finales**

La ley incluye un conjunto de disposiciones adicionales y finales en las que **se autoriza la adquisición directa de suelos y/o edificaciones que sean aptos para la construcción de viviendas en el ámbito del valle de Aridane**, concretando las previsiones de la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias; se determinan las normas que completan la regulación establecida por esta norma de urgencia.

Se recoge una modificación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, con el fin de ofrecer la mayor certidumbre que permita la más rápida aplicación de las medidas que establece. Su inclusión viene determinada porque ese decreto ley contiene medidas de directa aplicación para hacer frente a la crisis habitacional causada por el volcán. Asimismo, se recoge una modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. Por último, se recoge una modificación del Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el fin de establecer un coeficiente corrector reductor de la renta máxima exigible en caso de arrendamiento de viviendas protegidas en las islas no capitalinas, una medida que tiene especial trascendencia para las actuaciones de vivienda protegida que se ponen en marcha en La Palma.

El texto de la ley se completa y se entiende en relación con el conjunto de parcelas que se identifican en el anexo 1, todas ellas de titularidad pública, que, como se adelantó, **se clasifican como suelo urbano consolidado**, sin perjuicio de las obras de urbanización que se encuentren pendientes o sean necesarias, con el fin de viabilizar la más rápida ejecución de los proyectos de construcción de viviendas protegidas. E, igualmente, se completa con la ordenación básica a efectos de edificación de cada una de esas parcelas que se recoge y detalla en el anexo 2.

## **3.- LEY 1/2025, DE 28 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA. COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA**

Ley 1/2025, de 28 de febrero, de medidas urgentes para el acceso a la vivienda. Comunidad Autónoma de La Rioja. Publicado en el BOE número 63, de 14 de marzo de 2025.

Se aligeran las cargas impositivas relacionadas con el mercado de la vivienda tanto en sus procesos de creación como en sus transmisiones, dado que de una u otra manera acaban integradas dentro del precio final que soporta el comprador.

### **3.1.- Tipo Reducido del ITPYAJD**

Se procede a la **aprobación de un tipo reducido del 4% aplicable en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados (modalidad de transmisiones patrimoniales)** devengados por la **adquisición de primera vivienda habitual por jóvenes menores de cuarenta años**.

### 3.2.- Sustitución de la cédula de habitabilidad inicial por la licencia de primera ocupación.

Adicionalmente, la salida al mercado de las viviendas está sujeta a un considerable número de controles por parte de las administraciones, encaminados a asegurar que cada vivienda ofertada cumple con todas las condiciones técnicas que aseguran la habitabilidad de las mismas. La **cédula de habitabilidad** es el documento que acredita que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y es apta para ser empleada como residencia de personas.

La obtención de la cédula de habitabilidad no es la única autorización precisa para la primera ocupación de la vivienda, siendo también necesaria la **licencia de primera ocupación**, cuyo otorgamiento compete a los ayuntamientos, que controlan el cumplimiento de los mismos requisitos. Esta duplicidad otorga cierto margen para racionalizar los controles existentes, sin perjuicio de avanzar más a través de la revisión de las normas reglamentarias en esta materia que se producirá a lo largo de la legislatura.

Disposición transitoria única. Efectos de la sustitución de la cédula de habitabilidad inicial por la licencia de primera ocupación. 1. La licencia municipal de primera ocupación y la calificación definitiva de viviendas protegidas extienden su validez como elementos sustitutivos de la cédula de habitabilidad durante los tres años posteriores a su emisión también para las transmisiones o arrendamientos de vivienda posteriores a la primera ocupación. 2. Las viviendas que, a la entrada en vigor de la presente ley, ya hubieran recibido la licencia municipal de primera ocupación o la calificación definitiva de vivienda protegida, pero aún estuvieran pendientes de la emisión de la cédula de habitabilidad para viviendas en primera ocupación, no requerirán ya esta última. La Dirección General de Urbanismo y Vivienda remitirá a la Dirección General de Control Presupuestario, en los términos que esta determine, el listado de las tasas abonadas afectadas por esta disposición transitoria para su devolución de oficio.

## **4.- DECRETO-LEY 1/2025, DE 23 DE ENERO, DE MEDIDAS FISCALES URGENTES EN MATERIA TRIBUTARIA. COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA**

Decreto-ley 1/2025, de 23 de enero, de medidas fiscales urgentes en materia tributaria. Comunidad Autónoma de Extremadura (BOE número 64 de 15 de marzo de 2025).

El artículo único consta de seis apartados que modifican el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril. Las principales medidas adoptadas son las siguientes:

- **Deducción autonómica para arrendadores de viviendas vacías.**  
Los propietarios o usufructuarios que arrienden viviendas que hayan estado en desuso, podrán aplicar una deducción en la cuota íntegra autonómica del 100 % del rendimiento neto reducido obtenido por dichos arrendamientos, con un máximo de 1.200 euros por contribuyente
- **Deducción autonómica por inversiones en la rehabilitación de viviendas en zonas rurales para ser destinadas a su alquiler.**  
Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 % de las cantidades que durante el periodo impositivo hayan sido invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas para ser destinadas a su alquiler.
- **Deducción autonómica por inversiones en la rehabilitación de viviendas en zonas rurales para ser destinadas a su alquiler**  
Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 % de las cantidades que durante el periodo impositivo hayan sido invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas para ser destinadas a su alquiler

- **Censo de núcleos de población diferenciados.**  
se crea el Censo de núcleos de población que no son municipios ni entidades locales menores y que pertenecen a un municipio de más de 3.000 habitantes y sus diseminados, que se incluye como anexo de la norma.
- **Deducción autonómica para contribuyentes que trasladen su residencia habitual a Extremadura.**
- **Reducción en las donaciones a descendientes de cantidades destinadas a la adquisición de la primera vivienda que vaya a constituir su residencia habitual.**  
En las donaciones a los hijos y descendientes de cantidades de dinero destinadas a la adquisición de su primera vivienda, que vaya a constituir su vivienda habitual, se aplicará una reducción propia de la Comunidad del 100 % sobre las cantidades donadas, en los primeros 180.000 euros
- **Reducción en la donación de vivienda habitual a descendientes.**  
En las donaciones a los hijos y descendientes de una vivienda que vaya a constituir su residencia habitual, se aplicará una reducción propia de la Comunidad del 100 % sobre el valor neto de adquisición de la vivienda, en los primeros 180.000 euros
- **Reducción en la donación a descendientes de un solar o del derecho de sobre edificación destinado a la construcción de la vivienda habitual.**  
En las donaciones a los hijos y descendientes de un solar o derecho de sobre edificación destinado a la construcción de la primera vivienda que vaya a constituir su residencia habitual, se aplicará una reducción propia de la Comunidad del 100 % del valor neto de la adquisición, en los primeros 100.000 euros.
- **Tipo de gravamen reducido en las adquisiciones de viviendas habituales que no tengan la consideración de viviendas de protección oficial de precio máximo legal.**  
Se aplicará el tipo reducido del 7 % a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo
- **Tipo de gravamen reducido en las adquisiciones de viviendas habituales que no tengan la consideración de viviendas de protección oficial de precio máximo legal por contribuyentes que tengan menos de treinta y seis años.**  
Se aplicará un tipo reducido del 4 % a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo siempre que este tenga menos de treinta y seis años en la fecha de devengo
- **Bonificación autonómica en la adquisición de vivienda habitual por determinados colectivos.**  
Se establece una bonificación del 20 % de la cuota para la adquisición de la vivienda habitual a la que, conforme al artículo 40, le fuese aplicable el tipo del 7 %
- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Tipo de gravamen reducido en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados para la adquisición de viviendas medias.**  
Durante el año 2025 se aplicará el tipo de gravamen del 0,1 % a las escrituras públicas que documenten las adquisiciones de inmuebles destinados a vivienda habitual del sujeto pasivo

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se establece una **deducción autonómica** para favorecer el arrendamiento de viviendas que hayan estado vacías y sean destinadas a ser la vivienda habitual. Se contempla una deducción por inversión en la rehabilitación de viviendas en zonas rurales para ser destinadas a su alquiler.

Se emplea el sistema tributario, promoviendo la igualdad de oportunidades y justicia desde la perspectiva fiscal para las personas residentes en las zonas rurales escasamente pobladas,



como son los núcleos de población que en su momento quedaron fuera del ámbito de aplicación de las medidas tributarias contempladas en la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura.

Se crea el Censo a efectos de reconocimiento de los beneficios fiscales establecidos en el Decreto-ley de núcleos de población que no son municipios ni entidades locales menores, y que pertenecen a un municipio de más de 3.000 habitantes y sus diseminados, que se incluye, como un anexo del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, en el apartado Seis del artículo Único del Decreto-ley.

Las unidades poblacionales recogidas son núcleos de población. Así, en terminología INE, se considera núcleo de población a un conjunto de al menos diez edificaciones que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes.

El término núcleo de población no debe ser confundido o asimilado con el de Entidad local de ámbito territorial inferior al municipio (entidades locales menores), definido por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local como unidad para la gestión, administración descentralizada y representación política dentro del municipio. La terminología INE tiene una finalidad meramente estadística, no administrativa.

## 5.- LEY 3/2025, DE 18 DE MARZO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 22/1998, DE LA CARTA MUNICIPAL DE BARCELONA

Ley 3/2025, de 18 de marzo, de modificación de la Ley 22/1998, de la Carta municipal de Barcelona. Publicado en el BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2025.

Se modifica la Carta municipal para adecuarla a la legislación vigente con el fin de preservar los aspectos singulares de su régimen especial y dotar de seguridad jurídica la actividad municipal. Las propuestas se concretan en la modificación de los artículos 45, 47, 48, 49 y 54 de la Ley 22/1998 y en la incorporación de una disposición adicional.

Los artículos 45 a 50 del capítulo I del título V de la Carta municipal de Barcelona regulan las **formas de organización para la gestión de los servicios y las actividades municipales**.

Estos artículos, **desde la aprobación de la ley en 1998, no se habían modificado** y, después de veinticinco años de vigencia de la Carta municipal, habían quedado obsoletos, en la medida en que varias leyes sobre esta materia habían desdibujado su aplicación. Los ejemplos más relevantes son la **Ley reguladora de las bases de régimen local, en las modificaciones de los años 2003 y 2013**, y la **Ley del Estado 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público**.

En este marco, la aplicación del régimen especial de Barcelona era objeto de inseguridad jurídica, especialmente en cuanto al artículo 45 de la Ley 22/1998, que desarrolla las diversas formas de gestión. Asimismo, el artículo 81 de la Ley del Estado 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, regula el sistema de supervisión continua y establece la obligación de ejecutarlo en todas las administraciones públicas. El Ayuntamiento de Barcelona, por tanto, debe aplicar en su organización el sistema de supervisión continua de sus entes dependientes, como expresión del control de eficacia al que están sometidas las administraciones locales.

**“Artículo único.** Modificación de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona. Se modifica la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, en los siguientes términos:

**Uno.** Se modifica el artículo 45 de la Ley 22/1998, que queda redactado del siguiente modo:



«Artículo 45.

»Los servicios y las actividades municipales deben gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las que se enumeran a continuación:

»1. **Gestión directa:**

- »a) Gestión indiferenciada.
- »b) Gestión desconcentrada.
- »c) Gestión funcionalmente descentralizada, mediante:
  - »I) Organismo autónomo local.
  - »II) Entidad pública empresarial local.
  - »III) Sociedad mercantil municipal con capital social aportado bien íntegramente por el Ayuntamiento, bien por el Ayuntamiento y/o por organismos autónomos o entidades públicas empresariales locales o por otras sociedades mercantiles municipales.
  - »IV) Sociedad mercantil pluripersonal con capital social íntegramente público mayoritariamente aportado por el Ayuntamiento o cualquiera de sus entidades dependientes.
  - »V) Otras formas jurídicas establecidas por la legislación aplicable.

»2. **Gestión indirecta**, mediante las diferentes formas establecidas por la legislación.»

**Dos.** Se modifica el artículo 47 de la Ley 22/1998, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 47.

»1. Los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y las sociedades mercantiles municipales pueden adoptar las formas establecidas por la legislación del Estado y de la Generalitat aplicable en materia de sector público institucional.

»2. Los organismos y entidades a los que hace referencia el apartado 1 pueden financiarse mediante tasas, precios públicos, prestaciones patrimoniales de carácter público no tributarias o tarifas aprobadas por el Ayuntamiento, o bien por aportaciones económicas del Ayuntamiento o de sus entidades o sociedades dependientes.

»3. Las entidades a las que hace referencia el artículo 45.1.c ejercen sus funciones de acuerdo con sus estatutos, los cuales deben establecer su finalidad, estructura organizativa y régimen de funcionamiento, de responsabilidad, de financiación y de autonomía funcional. Los estatutos de estas entidades deben determinar la forma de designación y el funcionamiento de los órganos de gobierno y de los órganos de dirección superior.

»4. El Ayuntamiento de Barcelona, a través del plan de actuaciones municipal, del plan de inversiones, del programa financiero, del contrato programa y demás instrumentos de planificación análogos, según corresponda, debe concretar la relación de actividades, los objetivos, la evaluación de resultados y la financiación necesaria para que las entidades a las que hace referencia el artículo 45.1.c puedan ejercer las funciones establecidas por sus estatutos, sin perjuicio de que los órganos municipales competentes acuerden motivadamente transferencias económicas para llevar a cabo actuaciones específicas que no estén incluidas en los instrumentos mencionados.

»5. Las entidades a las que hace referencia el artículo 45.1.c, además de prestar servicios municipales y realizar actividades municipales, que es la actividad habitual de su gestión funcionalmente descentralizada, pueden recibir encargos puntuales, que deben calificarse de encargos a un medio propio personificado regidos por la legislación de contratos del sector público.»

**Tres.** Se modifica el artículo 48 de la Ley 22/1998, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 48.

»1. Las entidades dependientes o vinculadas al Ayuntamiento de Barcelona se someten a un control de eficacia y a un sistema de supervisión continua.

»2. El control de eficacia tiene por objeto la comprobación periódica de los objetivos propios de la actividad específica de la entidad dependiente o vinculada al Ayuntamiento de Barcelona, así como el análisis del coste de funcionamiento y la utilización adecuada de los recursos, y la ejerce el órgano de la administración ejecutiva a que esté adscrita la entidad.

»3. El sistema de supervisión continua de las entidades dependientes o vinculadas al Ayuntamiento de Barcelona tiene por objeto comprobar, al menos, la subsistencia de los motivos que justificaron su creación y su sostenibilidad financiera. Debe incluir la formulación

expresa de propuestas de mantenimiento, transformación o extinción, y la ejerce el órgano de la administración ejecutiva que tenga atribuida la responsabilidad en materia de economía.

»4. Las actuaciones de planificación, ejecución y evaluación correspondientes a la supervisión continua de las entidades dependientes o vinculadas al Ayuntamiento de Barcelona deben determinarse mediante un decreto de la Comisión de Gobierno al amparo de lo dispuesto por el artículo 26.2.c.

»5. Los resultados de las evaluaciones de las actuaciones de control de eficacia y de supervisión continua de las entidades dependientes o vinculadas al Ayuntamiento de Barcelona deben recogerse en informes sujetos a procedimiento contradictorio que deben elevarse a la Comisión de Gobierno.»

**Cuatro.** Se modifica el artículo 49 de la Ley 22/1998, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 49.

»1. El ejercicio de la iniciativa municipal en la actividad económica debe adoptar ordinariamente la forma de alguna de las entidades a las que hace referencia el artículo 45.1.c.

»2. Las entidades a las que hace referencia el artículo 45.1.c, no obstante lo establecido en el apartado 1, y de acuerdo con sus estatutos, además de la actividad principal de servicio público y municipal que les es propia como gestión funcionalmente descentralizada, pueden ejercer actividades económicas de mercado relacionadas con aquella, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

»a) Que la actividad principal de servicio público y la actividad económica de mercado tengan regímenes económicos y contables separados.

»b) Que los recursos generales para la gestión del servicio público o las aportaciones económicas del Ayuntamiento no se apliquen a la actividad económica de mercado.»

**Cinco.** Se añade un apartado, el 5, al artículo 54 de la Ley 22/1998, con el siguiente texto:

«5. El Ayuntamiento de Barcelona debe regular, por reglamento, el sistema de carrera horizontal del personal municipal, que consiste en la progresión de tramos de desarrollo profesional u otros conceptos análogos, sin necesidad de cambiar de lugar de trabajo. El sistema de carrera horizontal debe valorar, entre otros aspectos, la trayectoria y la actuación profesionales, la calidad de los trabajos efectuados, los conocimientos adquiridos y el resultado de la evaluación del cumplimiento, y debe adecuarse a la normativa de función pública aplicable a las administraciones públicas catalanas.»

**Seis.** Se añade una disposición adicional, la tercera, a la Ley 22/1998, con el siguiente texto:

«Disposición adicional tercera.

»1. Los procesos de licitación y de adjudicación de los contratos relativos a la obra pública del Ayuntamiento de Barcelona, incluidos los contratos para la redacción de proyectos y estudios y las asistencias vinculadas, así como el seguimiento y supervisión integral de la ejecución de los contratos, pueden gestionarse de forma descentralizada mediante sociedades mercantiles municipales con capital íntegro del Ayuntamiento de Barcelona o cualquiera de las demás entidades a las que hace referencia el artículo 45.1.c, de acuerdo con sus estatutos.

»2. El Ayuntamiento de Barcelona, para el desarrollo de la cooperación mediante convenios, puede utilizar cualquiera de las entidades a las que hace referencia el artículo 45.1.c.»

## OBSERVATORIO DE LA GESTIÓN PÚBLICA

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

- Sobre el cómputo de los intereses de demora de obras no previstas en contrato, sin aprobación de modificado alguno. Ver [aquí](#)
- Manual de modelos de documentos para la contratación Pública de la Comunidad de Madrid. Ver [aquí](#)



- El Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales matiza la doctrina del Tribunal Supremo sobre la subsanación de las ofertas en los contratos del sector público. Ver [aquí](#)
- Transformación urbana y energética: del soft law a la legislación española. Patricia Lacal Romero. Ver [aquí](#)
- Curso on line organizado por el Grupo Jurídico de AVS: “Situación del Derecho a la vivienda en 2025. Novedades legislativas y de gestión”. Ver [aquí](#)

### **ARTÍCULOS/DOCUMENTOS DE INTERÉS**

- Los anejos a la vivienda habitual no computan para ser beneficiario del ingreso mínimo vital. Vía El Derecho.com. Ver [aquí](#)
- Declara el TS que las “mobile-home” o casas móviles son asimilables a las casas prefabricadas por lo que necesitan licencia urbanística por uso de suelo. Vía INAP. Ver [aquí](#)
- Jurisprudencia contencioso-administrativa. Revista Galega de Administración Pública (REGAP) Francisco De Cominges Cáceres .Ver [aquí](#)
- Nueva Bauhaus Europea. Ver [aquí](#)

### **Otros documentos/información de interés:**

- Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. Martes 18 de marzo 2025  
[Orden del día](https://www.youtube.com/live/WKZ0rgrRI1g) YouTube: <https://www.youtube.com/live/WKZ0rgrRI1g>
- **Boletín trimestral n.º 49 del Observatorio de Vivienda y Suelo correspondiente al Primer Trimestre de 2024**, al que se puede acceder en formato PDF a través del siguiente enlace :<https://cyp.mitma.gob.es/downloadcustom/sample/3651>
- [Guía de buenas prácticas sobre tramitación de contratos menores](#). Castilla-La Mancha
- Gobierno [legislación](#)
- Estrategia de [Inteligencia Artificial](#) 2024
- 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  
Jesús Bellido

## **PROPUESTAS DE AVS-GESTORES PÚBLICOS PARA EL PRÓXIMO PLAN ESTATAL DE VIVIENDA A PARTIR DE 2026**

**Marzo de 2025**

### **I.- PLANTEAMIENTO PREVIO**

Los gestores públicos, tradicionalmente han desarrollado suelo, han promovido vivienda protegida para venta y arrendamiento y, a la postre, han sido las entidades que han construido los actuales parques públicos de vivienda existentes hoy en el país. Siendo los entes instrumentales que han utilizado tradicionalmente las distintas administraciones para el desarrollo de su política de vivienda y para la administración de los parques públicos existentes. Pero la crisis económica que siguió a la explosión de la burbuja inmobiliaria, y las reformas del sector público impulsadas en ese contexto, basadas en la desconfianza surgida de un análisis de los excesos de la que se ha dado en llamar década prodigiosa del urbanismo español, que centró la atención en el sector público obviando el protagonismo y los excesos del sector privado, han hecho hoy muy difícil la acción pública

El hecho es que hoy, más que nunca, la labor de los Gestores Públicos es imprescindible, por un lado, para poder paliar la emergencia habitacional derivada del alejamiento entre rentas familiares y costes de acceso a la vivienda, en forma de precio o renta arrendaticia, y para la necesaria y rápida implementación de los Fondos Europeos (“Next Generation UE”) a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por otro. Sólo los entes instrumentales del sector público podrán llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación tanto en materia energética como de accesibilidad, de las que los Gestores Públicos tienen sobrada y contrastada experiencia. Estas actuaciones son imposibles de gestionar desde las administraciones territoriales. Sólo los entes instrumentales del sector público pueden concurrir con el sector privado para desarrollar políticas de vivienda y suelo que respondan a las dificultades de acceso de determinados colectivos sociales.

Para lograrlo resulta indispensable por un lado y desde un punto de vista subjetivo, la realización de modificaciones legislativas que permitan, al menos, que los Gestores Públicos recuperen la capacidad de actuación en materia de promoción y gestión de vivienda que permitan realizar las imprescindibles actuaciones de promoción de la vivienda y la ejecución de los referidos fondos europeos. Estas modificaciones que se han remitido ya al MIVAU y a los diferentes Grupos Políticos que conforman las dos cámaras legislativas, el congreso y Senado.

Por otro lado, desde un punto de vista objetivo o normativo, es necesario que las distintas disposiciones legales de las administraciones con competencia de vivienda, siendo conscientes de este papel relevante de los Gestores Públicos, elaboren y

aprueben normas que reconozcan esta singularidad subjetiva del Gestor Público y desde un punto de vista objetivo, doten a los mismos de los instrumentos jurídicos económicos necesarios para poder promover vivienda para las capas más desfavorecidas de la población, así como, facilitar el mantenimiento y gestión del parque público de vivienda.

Para el logro de dicha finalidad se realizan una serie de sugerencias y proposiciones para incluir en el al nuevo Plan de Vivienda por cuanto el Plan se ha revelado tradicionalmente como elemento esencial para el desarrollo de la política de vivienda con la finalidad de cumplir el criterio constitucional de dotar a la ciudadanía de una vivienda digna y adecuada.

Las referidas sugerencias se han realizado tras un proceso interno de los miembros y Grupos de Trabajo y con la esencial colaboración del “Comité de Personas Expertas de AVS”

## **II.- SUGERENCIAS DE AVS AL FUTURO PLAN DE VIVIENDA**

### **2.1.- El Criterio empleado en la formulación de sugerencias**

La referida consulta pública se convoca “de acuerdo con lo dispuesto en este artículo 24 de la ley por el derecho a la vivienda, pretende diseñar un nuevo plan estatal que permita una eficaz colaboración con las demás administraciones para la consecución de los objetivos que a todos incumben en materia de vivienda”. Estos objetivos son los siguientes:

1. El incremento de la oferta de vivienda, tanto el alquiler como en propiedad, social, protegida y asequible incentivada, propiciando la calificación permanente de la vivienda protegida y las fórmulas de colaboración público-privada que permitan la aceleración en la producción de oferta de vivienda asequible.
2. El impulso a la regeneración y renovación urbana y rural, mediante la rehabilitación integral de edificios, focalizando en la intervención a nivel de barrio que permita abordar de forma integral las situaciones de mayor vulnerabilidad física de los inmuebles, así como socioeconómica de las familias.
3. También será objetivo del plan atender a los demandantes de vivienda que, por escasez de recursos o situaciones de desigualdad no puedan acceder a una vivienda por sus propios medios, como son los jóvenes o las familias con mayores dificultades.

Como un criterio sistemático AVS seguirá el criterio de agrupar las sugerencias en función de estos tres objetivos establecidos por el MIVAU, programas destinados a ampliar la oferta de vivienda, programas de acceso a la vivienda y, por último, programas de ayudas a la rehabilitación. Además, inicialmente haremos unas consideraciones generales previas.

## **2.2.- Sugerencias a nivel general y como paso previo al Plan**

Para la adecuada implantación de una política social de vivienda y la necesaria ejecución del plan de vivienda de los próximos años, especialmente ante la profunda crisis habitacional en la que nos encontramos, a nuestro entender, es necesario que se realicen una serie de actuaciones y adopción de medidas legislativas previas que seguidamente enumeramos.

- a) *Reconocer la necesidad de elaborar **un Pacto de Estado por la Vivienda** a quince años y que los diferentes Planes cuatrianuales que se proponen se enmarquen como fases sucesivas del Pacto.*
- b) *Desde un punto de vista económico que los Planes comprometan para ayudas directas a los promotores, fundamentalmente en alquiler, aunque no debemos olvidar ayudas a la adquisición en propiedad de vivienda protegida con calificación permanente, importes anuales para ayudas directas no inferiores al **0,50 % e incluso hasta el 1% del P.I.B.** Es necesario un mayor compromiso presupuestario por parte de las distintas ambas Administraciones, con partidas presupuestarias suficientes para abordar tres grandes bloques previsto en el futuro del Plan Estatal de Vivienda*
- c) *Desde un punto de vista legislativo la urgente **adopción de una serie de medidas legislativas que permitan la actuación de los gestores públicos** como elemento esencial para la política de las administraciones públicas y la adecuada fiscalidad de las actuaciones en materia de fiscalidad en la promoción, rehabilitación y gestión del parque público de vivienda..*

## **2.3.- Sugerencias sobre el incremento de la Oferta**

### **a) En relación al régimen y tipología de viviendas financiadas:**

- Considerar preferentes y con las máximas ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler y la promoción de venta con derecho de superficie, como líneas prioritarias, sin olvidar las viviendas en régimen de propiedad o también conocidas como en venta.
- Volver a incluir la financiación y ayudas financieras para las tradicionales promociones en venta, en alquiler con opción de compra y en régimen de autoconstrucción.
- Establecer un programa específico para la gestión y mantenimiento de los Parque Público de Vivienda por las Administraciones y los Gestores Públicos titulares que ayude a la implementación de nuevos servicios y elementos necesarios para la accesibilidad, a la gestión ordinaria, mantenimiento o programas de inserción social, laboral, formación de los inquilinos y planes para la fructífera convivencia vecinal, además de la rehabilitación con criterios de mantenimiento preventivo, correctivo de accesibilidad y eficiencia energética y descarbonización.
- Asegurar la calificación permanente de las viviendas protegidas.

**b) En relación a las medidas financieras para aumentar la oferta se proponen las siguientes:**

- Establecer ayudas suficientes como para que las horquillas de precios en alquiler social y en alquiler asequible sean adecuadas a los niveles de ingresos medios de los futuros adjudicatarios. No se pueden establecer precios que sean adecuados para incentivar a la iniciativa privada y que sean superiores al 30% de los ingresos de los arrendatarios.
- Incluir ayudas en el Plan, del 60% del coste, complementado por las CCAA con un 25%, para precios entre 3 y 6 €/m<sup>2</sup>/ útil por mes para los alquileres sociales.
- Ayudas del 30% de coste para las promociones de alquiler asequible, complementadas con un 5% desde las CCAA, para horquillas de precios entre 7 y 13 €/m<sup>2</sup> útil al mes.
- Establecer líneas específicas de ayudas para las promociones de alojamientos residenciales, no tutelados, para mayores con carácter obligatoriamente intergeneracional, sin establecer como hasta ahora la obligatoriedad de prestar determinados servicios como comedores o sanitarios que alejan las actuaciones del modelo residencial normalizado que pretendemos y lo acercan al modelo de residencia de mayores, dejando fuera nuestras promociones de viviendas independientes con servicios comunes y programas de convivencia que tanto éxito están teniendo.
- Establecer fórmulas de financiación explícitas para las promociones, con convenio con las entidades financieras y con subsidiación de intereses. Incluso con ayudas específicas a la entrada.

**c) Favorecer el incremento de la oferta de suelo como elemento previo y fundamental para la vivienda:** Impulsando un programa para acelerar el desarrollo y la urbanización de suelos para construir viviendas con algún tipo de protección oficial o de alquiler asequible. Abriendo una línea de crédito que financie la Urbanización y el desarrollo del mismo, tanto en relación a los instrumentos de Planeamiento como de gestión. No solo desde el plano de la financiación retornable, sino de las ayudas públicas a la urbanización y transformación urbanística para hacer viables las operaciones posteriores de promoción de viviendas.

**d) Simplificación administrativa de los procedimientos de adjudicación de ayudas:** Centrar más la actividad administrativa en el control "a posteriori", en la fase de inspección, simplificando los requisitos de acceso a la ayuda, que pueden reducirse a rentas y requisitos a personas beneficiarias muy cualificados, como discapacidad o edad.

**e) Permitir la contratación conjunta del Proyecto y la Obra:** En los procedimientos de contratación Pública de obras de construcción de viviendas y rehabilitación es importante permitir la posibilidad de contratar conjuntamente el proyecto y la obra por cuanto simplifica el procedimiento y se gana en rapidez, entre otros aspectos, por la facilidad de emplear la

prefabricación, aun cuando sea de forma excepcional como en los supuestos de actuaciones acogidas a los fondos “Next Generation UE”.

### **2.3.- Sugerencias sobre las ayudas a la Rehabilitación**

- a) **Con carácter general:** Separar las ayudas de rehabilitación de edificios en dos grandes grupos, en función de la vulnerabilidad de sus propietarios y residentes, otorgando subvenciones, por encima del 80 % para los más vulnerables, e inferiores al 30% para los niveles medios y altos de rentas.

Hay que evitar situaciones que se están dando de algunas Comunidades, con valores medios de las viviendas superiores a 500.000 € y gastos de comunidad mensuales superiores a los 300 € que perciben ayudas de fondos NEXT Generation por porcentajes del 80%. Por mucho que se apoyan iniciativas de ahorro energético, no parece comprensible que se otorguen ayudas de 18.000 € por vivienda sin considerar ningún límite por superar el beneficiario determinados ingresos anuales.

- b) **El establecimiento de un programa específico para la rehabilitación de los Parque Públicos de Vivienda:** Programa tendente no sólo a rehabilitaciones energéticas sino también a las relativas a la accesibilidad, que es una de las problemáticas esenciales que se encuentran los Gestores Públicos para la administración de dicho parque. Incluyendo como posteriormente se indicará la inclusión en los mismos la implementación de medidas de acompañamiento social.
- c) **Incluir un programa del libro del edificio,** gracias a este programa de ayudas, muchas comunidades de propietarios, sabiendo el diagnóstico de su edificio, se animan a rehabilitar.

### **2.4.- Sugerencias para atender a los demandantes de vivienda, jóvenes y vulnerables**

- a) Establecer ayudas al alquiler para personas vulnerables, pero no creemos que las ayudas lineales a los jóvenes deberían tener en cuenta que no deben favorecer el incremento de los precios como parece que ahora ocurre.
- b) El establecimiento de ayudas anuales, proporcionales al parque en alquiler social que se gestiona, a las organizaciones que presenten planes plurianuales para poder ayudar a financiar los programas de gestión de las viviendas en alquiler social que vayan más allá de las obligaciones legales de conformidad con la ley de Arrendamientos Urbanos y que busquen como objetivo el acompañamiento social. La mejora de la convivencia en las comunidades, el sentido de la pertenencia, el correcto mantenimiento y la culta del pago y del equilibrio correcta entre derechos y obligaciones. En definitiva, programas que apuesten por la buena gestión económica de los parques y por tener el objetivo de convertirlos en instrumentos de integración social.

En un momento en el que se quiere, se necesita, duplicar el parque público en los próximos años, se deben incentivar las gestiones eficaces que hagan de la vivienda social un instrumento básico en la lucha contra la exclusión social.

Se propone una ayuda anual para el gestor, de 120 euros por vivienda social alquilada, para complementar y mejorar los servicios de los gestores de su parque en explotación.

**2.5.- Sugerencias para el incremento de oferta del mercado inmobiliario y consolidación de estructuras de administración y gestión de parques públicos y privados de alquiler**

- a) Constitución de un régimen jurídico específico, e incentivos, para la mutualización de propiedades de vivienda para la explotación de viviendas en alquiler. Entidades de gestión que prevean la superación de la atomización de propiedades en alquiler y que colaboren con las entidades públicas y la propia administración en la implementación de las estrategias de vivienda para incrementarla vivienda asequible, movilizar vivienda vacía, obtener escalas económicas en la administración de parques de vivienda en alquiler, atender la necesidad de vivienda general, y coordinar el resto de políticas de vivienda en particular con servicios sociales).
- b) Apoyar líneas de investigación y protocolización de actividades de administración y gestión y formación que permitan avanzar en un modelo de calidad de servicio de vivienda.
- c) Financiación de actividades de representación de administraciones públicas con competencia en materia de vivienda o entidades del sector público en redes de trabajo europeo e internacionales que permitan sustentar una visión de España en Europa y un intercambio e implicación de experiencias tanto en Europa como en España.