

# PROPUESTAS DE CAMBIOS REGULATORIOS PARA GARANTIZAR, PROMOVER Y POTENCIAR LA CONTRIBUCIÓN DE LOS GESTORES PÚBLICOS A LAS POLÍTICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Enero de 2025

## EQUIPO REDACTOR:

- **D. Julio Tejedor Bielsa**, Abogado. Catedrático de Derecho Administrativo. Universidad de Zaragoza.
- **D. Juan Manuel Pérez Mira**, Asesor Económico de AVS, Economista. Doctor en ciencias económicas y empresariales. Socio-gerente de AGES, consultor experto en Administraciones Públicas.
- **D. Jerónimo Escalera Gómez**, Abogado. Master Urbanismo CEU, Gerente de la EMVS de Madrid.
- **D<sup>a</sup> Ana Silvestre Navarro**, Técnica Jurídica de AVS. Master en Urbanismo por la Universidad Politécnica de Valencia.
- **D. Enrique Bueso Guirao**, Gerente y Asesor Jurídico de AVS. Abogado, Doctor en Derecho por la Universidad Politécnica de Valencia.

## COORDINACIÓN:

- **D. José María Lopez Cerezo**, Presidente de AVS

## PROPUESTAS DE CAMBIOS REGULATORIOS PARA GARANTIZAR, PROMOVER Y POTENCIAR LA CONTRIBUCIÓN DE LOS GESTORES PÚBLICOS A LAS POLÍTICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

### PREVIO: ORIGEN Y ACTUALIDAD DE LA GESTIÓN Y LOS GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN

#### 1.- Memoria justificativa

AVS, como organización técnico profesional de los gestores públicos, agrupa a una serie de entes instrumentales, de diferente naturaleza, que han venido desarrollando su actividad en el ámbito de la promoción de suelo y vivienda para el desarrollo de políticas públicas. Estos entes especializados, algunos de ellos con más de un siglo de historia y actividad, han sido los que tradicionalmente han gestionado los grandes desarrollos urbanísticos para política de vivienda, la puesta a disposición de suelo para operadores públicos y privados y la promoción de viviendas para el desarrollo de políticas de acceso y sociales para los colectivos sociales que, históricamente, han precisado de apoyo.

Los gestores públicos, en desarrollo de su actividad, 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. Aun cuando la administración vino impulsando, bajo una u otra denominación, viviendas con vocación social desde, al menos, principios del siglo XX, en la segunda mitad de este, el protagonismo pasó, en el ámbito estatal, a organismos como la Obra Sindical del hogar (OHS), el “Instituto para la Promoción Pública de Vivienda” (IPPV) o el “Instituto Nacional de Vivienda” (INV). Posteriormente, en el marco, primero, de la Ley del Suelo del 1956 y luego de su reforma de 1975 y el magnífico texto refundido de 1976, conforme a lo establecido en el Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, comenzaron a crearse sociedades urbanísticas estatales y municipales, fundamentalmente, y, al crearse las Comunidades Autónomas y asumir todas ellas las competencias en materia de vivienda, también autonómicas, como fueron la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), el Instituto de Suelo y Vivienda de Aragón (ISVA), luego sustituido por la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón (SVA), el Instituto Valenciano de Vivienda S.A (IVVSA), el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS), el Instituto Catalán del Suelo, el Instituto de la Vivienda de Madrid, entre otras entidades instrumentales. En este contexto, muchos municipios, grandes y pequeños, se han ido dotando de sociedades municipales de vivienda y suelo, configuradas habitualmente como sociedades urbanísticas. Es el caso, sin ánimo exhaustivo, de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS), Instituto Municipal de la vivienda de Málaga, el Patronato de la Vivienda de Barcelona, la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, SL, actualmente Zaragoza Vivienda, SLU, Viviendas proyectos y obras municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A., Viviendas Municipales de Córdoba, S.A, Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria, Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander,

S.A., Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A., Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. o muchas otras.

La política de provisión de vivienda y rehabilitación urbana fue asumida, de este modo, por Comunidades Autónomas y municipios, fundamentalmente, en el marco de los sucesivos planes estatales y autonómicos de vivienda y rehabilitación. La escena urbana ha cambiado en España gracias a la acción de administraciones y operadores públicos, y la mejora ha hecho que, a la postre, también el sector privado vuelva su mirada, y su acción, a la ciudad consolidada. Esta importante labor de servicio público en materia de vivienda, suelo y rehabilitación urbana fue posible con una normativa administrativa, de régimen jurídico, urbanismo, vivienda y contratación, por ejemplo, concebida para afrontar estos retos, que no eran menores, dotando a estas entidades instrumentales de una amplia capacidad de actuación, siempre bajo el control de las administraciones que las creaban y tutelaban. El marco de relaciones entre administración y entidades instrumentales era claro, transparente y fiscalizable. El sector público, además, actuaba en concurrencia con el sector privado, que recibía importantes ayudas públicas, ya directas, ya fiscales. El sector financiero fue desarrollándose en el contexto diseñado por los Pactos de la Moncloa, que impulsaron el sistema de titulización hipotecaria. Y el sistema, en términos generales, daba respuesta a una determinada configuración de la demanda social de vivienda, fundamentalmente en régimen de propiedad.

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. Con ello, se ven afectadas la actuación de promoción de vivienda protegida para las capas más desfavorecidas de la población, la provisión de suelo para dicha finalidad y la gestión de los servicios con criterios sociales y reinversión de las plusvalías generadas por la acción pública. Los cambios regulatorios introducidos en la normativa de régimen jurídico del sector público, de contratación y de régimen local, entre otras, alteraron de forma esencial la posición y estatuto de las entidades gestoras públicas instrumentos de políticas de vivienda, suelo y rehabilitación urbana, dificultando su actuación, que se ve profundamente afectada, y las relaciones con la administración matriz que las tutela, abocadas a una extrema inseguridad y a requisitos sin base alguna en el orden europeo ni lógica evidente desde la perspectiva del régimen de organización del sector público, que nada tiene que ver con la contratación, pues es previo a esta. No es la normativa europea de mercado interior de la Unión Europea, pretendidamente transpuesta, por ejemplo, en la vigente legislación de contratación pública, la que justifica estos excesos regulatorios, y sus restrictivos efectos.

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 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 se detallan de forma sintética y estructurada, distinguiendo cuestiones de régimen jurídico de las económicas y fiscales, en las páginas que siguen.

Las referidas propuestas, tras un proceso participativo de los miembros de AVS y debate en sus Órganos de Gobierno, se han concretado y redactado por un equipo compuesto por técnicos de AVS y asesores externos especializados en el Sector Público. En concreto por Julio Tejedor Bielsa, Juan Manuel Pérez Mira, Jerónimo Escalera Gómez, Ana Silvestre Navarro y Enrique Bueso Guirao. Equipo coordinado por José María López Cerezo, el Presidente de AVS y gerente del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

## **2.-Índice de propuestas legislativas**

El contenido del presente documento de propuestas es el siguiente:

### **I.- ASPECTOS DE RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **1.1.- Normativa de Régimen Local**

- 1.1.1.- Planteamiento
- 1.1.2.- Artículo 25. Competencias del Municipio
- 1.1.3.- Artículo 28. Clausula Residual de Competencias
- 1.1.4.- Artículo 36.1. Competencias de las Diputaciones Provinciales
- 1.1.5.- Artículo 85. Servicios Públicos Locales
- 1.1.6.- Artículo 86. Desarrollo de Actividades Económicas
- 1.1.7.- Disposición Adicional Novena. Redimensionamiento del Sector Público Local

#### **1.2.- Normativa Urbanística. Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**

- 1.2.1.- Planteamiento
- 1.2.2.- Artículo 52.5º. Destino de los Patrimonios Públicos de Suelo

#### **1.3.- Normativa de Contratación Pública. Ley 9/2017 Contratos del Sector Público**

- 1.3.1.- Planteamiento previo de la problemática
- 1.3.2.- Propuestas modificativas
- 1.3.3.- Nuevo artículo 2 bis - “Exclusión de decisiones organizativas”
- 1.3.4.- Nueva redacción al artículo 32.7

#### **1.4.- Normativa de Vivienda. Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda**

### **II.- ASPECTOS ECONÓMICO/FISCALES**

#### **2.1.- Normativa De Estabilidad Presupuestaria**

- 2.1.1.- Planteamiento General
- 2.1.2.- Cálculo del Ahorro Neto

2.1.3.- Prudencia Financiera

**2.2.- Fiscalidad de la Vivienda Pública en Venta, Rehabilitación Y Arrendamiento**

2.2.1.- Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA)

2.2.2.- Impuesto De Actividades Económicas (IAE)

2.2.3.- Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

2.2.3.1.- Gastos deducibles en arrendamientos de viviendas

2.2.3.2.- Subvenciones Públicas en Materia de Rehabilitación

2.2.4.- Impuesto de Sociedades (IS). Gestión de Servicios Por Sociedades Públicas

## I.-ASPECTOS DE RÉGIMEN JURÍDICO

### 1.1.- NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL

#### 1.1.1.- PLANTEAMIENTO

Es necesario modificar algunos aspectos de la **Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL)**, introducidos en su día, por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local” (LRSAL), que suscitaron graves problemas para la normal actuación de las Corporaciones Locales y de su sector público de vivienda y suelo que, en los últimos años, han afectado gravemente a la gestión y ejecución de los Fondos Europeos “NextGeneration UE”. La LRSAL restringió en gran medida la competencia de vivienda de los entes locales y dificultó seriamente la creación, actuación y subsistencia de los entes instrumentales locales. Dicha legislación pudo tener su fundamento, discutible en relación con algunas de las medidas que estableció, en la grave situación de crisis financiera. Pero es poco discutible que actualmente no tienen excesivo sentido, especialmente si se advierte que es necesario potenciar y facilitar la actuación de los organismos públicos y las sociedades públicas autonómicas y locales, especialmente las de promoción de suelo y vivienda, ante la actual crisis de la vivienda, el segundo problema de los españoles según consta en el estudio del CIS del pasado mes de junio.

Se impusieron en 2013 restricciones a las competencias de los entes locales y a sus decisiones organizativas para la prestación de servicios públicos locales, sometiéndolas a imperativos de sostenibilidad financiera, de recuperación de la inversión y de rentabilidad. Justo es reconocer que tales previsiones contribuyeron, junto a otras, a la reconducción de la administración local a la senda de estabilidad, mucho más rápida y diligente, por cierto, que la de las Comunidades Autónomas o la Administración General del Estado. Pero resulta igualmente cierto, como la práctica ha demostrado, que existen servicios públicos locales afectados por decisiones organizativas que muy difícilmente pueden contextualizarse, o valorarse, a la luz de los citados principios. La propia declaración de la política de vivienda social, incluyendo la rehabilitación del parque afecto a la misma, como servicio social de interés general, receptor de ayudas públicas sujetas a un régimen especial, lo pone de manifiesto. La política de vivienda social, bien entendida y si atiende a los fines que la definen como tal, difícilmente pueden condicionarse, so pena de hacerlas inviables a criterios como la recuperación de la inversión o, especialmente, rentabilidad.

Las propuestas que siguen permitirían restaurar un marco normativo más coherente con la tradición del régimen local y mucho más equilibrado, sin eliminar una adecuada motivación de la decisión organizativa, que favorecerá, sin duda, la actuación del sector público institucional para la ejecución de las actuaciones objeto de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda y, en conexión con ellas, muy relevantes acciones incluidas en el Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiadas con fondos europeos.

En concreto **es necesario realizar las siguientes modificaciones:**

## 1.1.2.- ARTÍCULO 25. COMPETENCIAS DEL MUNICIPIO

### a) Redacción actual

#### **Artículo 25.**

1. *El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.*

2. *El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*

*a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. **Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.** Conservación y rehabilitación de la edificación.*

### b) Justificación

Tras modificación de la LBRL por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL) se ha puesto en peligro no solo la actuación del sector público local sino su propia existencia.

Un aspecto específico es que se reducen las amplias competencias de vivienda de que gozaban los ayuntamientos quedan reducidas en la LBRL a las siguientes: “Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera”.

Ello supone en sí mismo una contradicción, la política de vivienda social, destinada a las capas más desfavorecidas de la sociedad, por tratarse de ser un servicio social de interés general no puede subordinarse a criterios de índole financiera o a la obtención de una determinada rentabilidad.

Por ello, se propone en base a lo indicado la sustitución de la expresión actual por la resaltada, coincidente con la definición que realiza la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda. Se suprime la restricción de la competencia municipal sobre vivienda a las que se promuevan “con criterios de sostenibilidad financiera”, configurando una amplia competencia en materia de vivienda de los ayuntamientos, que ejercerán por sí mismos o a través de las entidades de su sector público y eliminando las actuales restricciones que impiden, en la práctica, promover viviendas, al evitar problemas de financiación y endeudamiento de las corporaciones locales.

Esta competencia se adecúa a lo establecido en la citada Ley 12/2023 que, al tiempo que otorga amplias competencias a las Comunidades Autónomas en materia de vivienda, hace lo propio con los ayuntamientos, imponiéndoles incluso la obligación de formular “Planes Municipales de Vivienda”.

### c) Redacción propuesta

Se propone la sustitución de la redacción actual por la siguiente:

*“2.- El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*

*a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. **Promoción y gestión de vivienda protegida en cualquiera de sus modalidades.** Conservación y rehabilitación **urbana y** de la edificación”.*

### 1.1.3.- ARTÍCULO 28. CLAUSULA RESIDUAL DE COMPETENCIAS

#### a) Redacción actual

##### **Artículo 28.**

*Podrán establecerse, en municipios determinados de menos de 20.000 habitantes, sistemas de gestión colaborativa dirigidos a garantizar los recursos suficientes para el cumplimiento de las competencias municipales y, en particular, para una prestación de calidad, financieramente sostenible, de los servicios públicos mínimos obligatorios, mediante medidas de racionalización organizativa y de funcionamiento; de garantía de la prestación de dichos servicios mediante fórmulas de gestión comunes o asociativas; de sostenimiento del personal en común con otro u otros municipios; y, en general, de fomento del desarrollo económico y social de los municipios.*

*La aplicación efectiva a un municipio de la gestión colaborativa requerirá decisión en tal sentido de la Comunidad Autónoma respectiva, adoptada conforme a su legislación de régimen local propia, y en todo caso, con la conformidad previa del municipio afectado y el informe de las entidades locales afectadas*

#### b) Justificación

Tras la modificación de la LBRL por LRSAL, la competencia municipal de vivienda se recogió de forma restrictiva en el ya examinado artículo 25 y se suprimió la cláusula residual del artículo 28, que permitía que, de forma supletoria y ante las necesidades reales de la comunidad local, pudieran ejercerse amplias competencias, entre ellas las relativas a la educación, la cultura, la promoción de la mujer, la vivienda, la sanidad y la protección del medio ambiente.

Se trata de reponer como segundo párrafo del artículo 28 con la redacción literal del anterior artículo 28 de la LBRL suprimido por la LRSAL. Así en el caso de admitirse la enmienda propuesta en relación a la competencia de vivienda del artículo 25, debe de forma complementaria establecerse una competencia genérica de vivienda para los municipios por si, en casos necesarios para garantizar el derecho a la vivienda y para satisfacer necesidades específicas, deben gestionarse vivienda que no se traten de protección pública.

### c) Redacción propuesta

Se propone la inclusión de un 2º párrafo en artículo 28 de nueva redacción:

1.- Podrán establecerse, en municipios determinados de menos de 20.000 habitantes, sistemas de gestión colaborativa dirigidos a garantizar los recursos suficientes para el cumplimiento de las competencias municipales y, en particular, para una prestación de calidad, financieramente sostenible, de los servicios públicos mínimos obligatorios, mediante medidas de racionalización organizativa y de funcionamiento; de garantía de la prestación de dichos servicios mediante fórmulas de gestión comunes o asociativas; de sostenimiento del personal en común con otro u otros municipios; y, en general, de fomento del desarrollo económico y social de los municipios.

La aplicación efectiva a un municipio de la gestión colaborativa requerirá decisión en tal sentido de la Comunidad Autónoma respectiva, adoptada conforme a su legislación de régimen local propia, y en todo caso, con la conformidad previa del municipio afectado y el informe de las entidades locales afectadas.

**2.- Los Municipios pueden realizar actividades complementarias de las propias de otras Administraciones Públicas y, en particular, las relativas a la educación, la cultura, la promoción de la mujer, la vivienda, la sanidad y la protección del medio ambiente.**

### 1.1.4.- ARTÍCULO 36.1. COMPETENCIAS DE LAS DIPUTACIONES PROVINCIALES

#### a) Redacción actual

#### **Artículo 36**

1. Son competencias propias de la Diputación o entidad equivalente las que le atribuyan en este concepto las leyes del Estado y de las Comunidades Autónomas en los diferentes sectores de la acción pública y, en todo caso, las siguientes:

a) La coordinación de los servicios municipales entre sí para la garantía de la prestación integral y adecuada a que se refiere el apartado a) del número 2 del artículo 31.

b) La asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión. En todo caso garantizará en los municipios de menos de 1.000 habitantes la prestación de los servicios de secretaría e intervención.

c) La prestación de servicios públicos de carácter supramunicipal y, en su caso, supracomarcal y el fomento o, en su caso, coordinación de la prestación unificada de servicios de los municipios de su respectivo ámbito territorial. En particular, asumirá la prestación de los servicios de tratamiento de residuos en los municipios de menos de 5.000 habitantes, y de prevención y extinción de incendios en los de menos de 20.000 habitantes, cuando éstos no procedan a su prestación.

#### b) Justificación

En la actualidad siendo un problema esencial en la sociedad española actual sería muy conveniente incluir entre las competencias de las diputaciones la de vivienda, para garantizar su apoyo y desarrollo en los pequeños municipios.

Al ser la vivienda un servicio esencial la LBRL debe establecerla como de competencia específica de las Diputaciones Provinciales, especialmente en su labor de suplir y complementar los servicios de los pequeños municipios.

### **c) Redacción propuesta**

Se propone la siguiente redacción del artículo:

*“1. Son competencias propias de la Diputación o entidad equivalente las que le atribuyan en este concepto las leyes del Estado y de las Comunidades Autónomas en los diferentes sectores de la acción pública y, en todo caso, las siguientes:*

*.../...*

*c) La prestación de servicios públicos de carácter supramunicipal y, en su caso, supracomarcal y el fomento o, en su caso, coordinación de la prestación unificada de servicios de los municipios de su respectivo ámbito territorial. En particular, asumirá la prestación de los servicios de tratamiento de residuos en los municipios de menos de 5.000 habitantes, y de vivienda, prevención y extinción de incendios en los de menos de 20.000 habitantes, cuando éstos no procedan a su prestación.*

### **1.1.5.- ARTÍCULO 85. SERVICIOS PÚBLICOS LOCALES**

#### **a) Redacción actual**

#### **Artículo 85.**

*1. Son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias.*

*2. Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:*

*A) Gestión directa:*

- a) Gestión por la propia Entidad Local.*
- b) Organismo autónomo local.*
- c) Entidad pública empresarial local.*
- d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.*

*Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de*

*conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.*

*B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.*

*La forma de gestión por la que se opte deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril, en lo que respecta al ejercicio de funciones que corresponden en exclusiva a funcionarios públicos.*

### **b) Justificación**

El párrafo segundo del artículo 85.2.A), que se introdujo mediante la LRSAL, introdujo una serie de requisitos limitativos y de muy difícil comprensión lo que dio lugar a interpretaciones muy dispares y debates doctrinales que han imposibilitado en gran medida su aplicación. Además, la exclusiva exigencia de criterios estrictamente de rentabilidad económica o recuperación de la inversión resulta difícilmente compatible con determinados servicios esenciales como la vivienda, que enlaza perfectamente con el concepto europeo de servicios de interés general

En el contexto de la crisis económica se modificó el presente artículo con objeto de imponer sobre las decisiones organizativas para la prestación de servicios públicos locales imperativos de sostenibilidad financiera, de recuperación de la inversión y de rentabilidad. Justo es reconocer que tales previsiones contribuyeron, junto a otras, a la reconducción de la administración local a la senda de estabilidad, mucho más rápida y diligente que la de las Comunidades Autónomas o la Administración General del Estado. Pero resulta igualmente cierto, como la práctica ha demostrado, que existen servicios públicos locales afectados por decisiones organizativas que muy difícilmente pueden contextualizarse, o valorarse, a la luz de los citados principios.

Por ello resulta conveniente rectificar la regulación actual no tanto con objeto de prescindir de lo esencial de la reforma operada en 2013, cuanto de adaptarla a la rica problemática que suscitan los servicios públicos locales. De este modo, se restaura la igualdad entre las diferentes formas de prestación, bajo gestión directa o indirecta, pero se exige que la decisión sea motivada formando para ello un expediente en el que, como mínimo y atendiendo siempre a la naturaleza del servicio público local de que se trate y a los objetivos de interés general que han de alcanzarse con su prestación, se tomarán en consideración el carácter necesario o no de la prestación del servicio, las necesidades que han de satisfacerse, su coste y, en su caso, la posibilidad de recuperación de las inversiones precisas o de obtener rentabilidad económica de estas. Además, por un lado, se mantiene la necesidad de recabar informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; y por otro de preservar las funciones encomendadas en exclusiva a funcionarios públicos por su Estatuto Básico.

Todo ello, por lo demás, restaura un marco normativo más coherente con la tradición del régimen local y mucho más equilibrado, sin merma de la motivación de la decisión

organizativa, que favorecerá, sin duda, la actuación del sector público institucional para la ejecución de las actuaciones objeto de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda y, en conexión con ellas, muy relevantes acciones incluidas en el Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiadas con fondos europeos.

### c) Redacción propuesta

Se propone la siguiente redacción del artículo

*“1. Son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias.*

*2. Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:*

A) *Gestión directa:*

- a) *Gestión por la propia Entidad Local.*
- b) *Organismo autónomo local.*
- c) *Entidad pública empresarial local.*
- d) *Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.*

**Para la determinación de la forma de gestión habrá de formarse expediente, en el que, atendiendo a la naturaleza del servicio público local de que se trate y a los objetivos de interés general que han de alcanzarse con su prestación, ponderando específicamente su consideración como servicio social de interés general, cuando proceda, se motivará la decisión adoptada tomando en consideración el carácter necesario o no de la prestación del servicio, las necesidades que han de satisfacerse, su coste y, en su caso, la posibilidad de recuperación de las inversiones precisas o de obtener rentabilidad económica de estas. Asimismo, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.**

*B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.*

### **1.1.6.- ARTÍCULO 86. DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

#### **a) Redacción actual**

Artículo 86.

*1. Las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal debiendo contener un análisis del*

*mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial.*

*Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio*

#### **b) Justificación**

La referencia en el párrafo 1º a la “gestión del servicio” confunde y debe referenciarse a la actividad económica para evitar confusiones e interpretaciones, el artículo 86.1. debe referirse exclusivamente al desarrollo de actividades económicas.

Se referencia a la actividad económica, evitando la equívoca referencia a la “gestión del servicio”, que suscita inseguridad y diferentes interpretaciones. Así, el artículo 85 se referiría exclusivamente a la gestión de servicios y el artículo 86 al desarrollo de actividades económicas.

#### **c) Redacción propuesta**

*1. Las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal debiendo contener un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial.*

*Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta **de gestión del servicio de desarrollo de la actividad económica**”.*

### **1.1.7.- DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA. REDIMENSIONAMIENTO DEL SECTOR PÚBLICO LOCAL**

#### **a) Redacción actual**

#### ***Disposición adicional novena. Redimensionamiento del sector público local .***

*1. Las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley y los organismos autónomos de ellas dependientes no podrán adquirir, constituir o participar en la constitución, directa o indirectamente, de nuevos organismos, entidades, sociedades, consorcios, fundaciones, unidades y demás entes durante el tiempo de vigencia de su plan económico-financiero o de su plan de ajuste.*

*Las entidades mencionadas en el párrafo anterior durante el tiempo de vigencia de su plan económico-financiero o de su plan de ajuste no podrán realizar aportaciones patrimoniales ni suscribir ampliaciones de capital de entidades públicas empresariales o de sociedades mercantiles locales que tengan necesidades de financiación. Excepcionalmente las Entidades Locales podrán realizar las citadas aportaciones patrimoniales si, en el ejercicio presupuestario inmediato anterior, hubieren cumplido*

con los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública y su período medio de pago a proveedores no supere en más de treinta días el plazo máximo previsto en la normativa de morosidad.

2. Aquellas entidades que a la entrada en vigor de la presente Ley desarrollen actividades económicas, estén adscritas a efectos del Sistema Europeo de Cuentas a cualesquiera de las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley o de sus organismos autónomos, y se encuentren en desequilibrio financiero, dispondrán del plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley para aprobar, previo informe del órgano interventor de la Entidad Local, un plan de corrección de dicho desequilibrio. A estos efectos, y como parte del mencionado plan de corrección, la Entidad Local de la que dependa podrá realizar aportaciones patrimoniales o suscribir ampliaciones de capital de sus entidades solo si, en el ejercicio presupuestario inmediato anterior, esa Entidad Local hubiere cumplido con los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública y su período medio de pago a proveedores no supere en más de treinta días el plazo máximo previsto en la normativa de morosidad.

Si esta corrección no se cumpliera a 31 diciembre de 2014, la Entidad Local en el plazo máximo de los seis meses siguientes a contar desde la aprobación de las cuentas anuales o de la liquidación del presupuesto del ejercicio 2014 de la entidad, según proceda, disolverá cada una de las entidades que continúe en situación de desequilibrio. De no hacerlo, dichas entidades quedarán automáticamente disueltas el 1 de diciembre de 2015.

Los plazos citados en el párrafo anterior de este apartado 2 se ampliarán hasta el 31 de diciembre de 2015 y el 1 de diciembre de 2016, respectivamente, cuando las entidades en desequilibrio estén prestando alguno de los siguientes servicios esenciales: abastecimiento domiciliario y depuración de aguas, recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos, y transporte público de viajeros.

Esta situación de desequilibrio financiero se referirá, para los entes que tengan la consideración de Administración pública a efectos del Sistema Europeo de Cuentas, a su necesidad de financiación en términos del Sistema Europeo de Cuentas, mientras que para los demás entes se entenderá como la situación de desequilibrio financiero manifestada en la existencia de resultados negativos de explotación en dos ejercicios contables consecutivos.

3. Los organismos, entidades, sociedades, consorcios, fundaciones, unidades y demás entes que estén adscritos, vinculados o sean dependientes, a efectos del Sistema Europeo de Cuentas, a cualquiera de las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley o de sus organismos autónomos, no podrán constituir, participar en la constitución ni adquirir nuevos entes de cualquier tipología, independientemente de su clasificación sectorial en términos de contabilidad nacional.

4. Aquellos organismos, entidades, sociedades, consorcios, fundaciones, unidades y demás entes que a la entrada en vigor de esta Ley no estén en situación de superávit, equilibrio o resultados positivos de explotación, estuvieran controlados exclusivamente por unidades adscritas, vinculadas o dependientes, a efectos del Sistema Europeo de Cuentas, de cualquiera de las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley, o de sus organismos autónomos deberán estar adscritos, vinculados o dependientes

*directamente a las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley, o bien ser disueltos, en ambos casos, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley e iniciar, si se disuelve, el proceso de liquidación en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de disolución. De no hacerlo, dichas entidades quedarán automáticamente disueltas transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley.*

*En el caso de que aquel control no se ejerza con carácter exclusivo las citadas unidades dependientes deberán proceder a la transmisión de su participación en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley.*

*Los plazos para el cambio de adscripción, vinculación o dependencia, la disolución y para proceder a la transmisión de la correspondiente participación citados en los dos párrafos anteriores de este apartado 4 se ampliarán en un año más, cuando las entidades en desequilibrio estén prestando alguno de los siguientes servicios esenciales: abastecimiento domiciliario y depuración de aguas, recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos, y transporte público de viajeros*

## **b) Justificación**

Con carácter previo, hay que dejar claro que es una disposición de naturaleza coyuntural, por ello muchos de sus aspectos ya no son aplicables, como la disolución de sociedades en situación de desequilibrio pues se refiere a un periodo temporal concreto que ya ha pasado, por otro lado, superada la crisis y siendo las Corporaciones Locales las menos endeudadas, carece de sentido en su conjunto.

La DA 9ª propone una regulación que parte de una desconfianza absoluta en el sector público local y que parece más destinada a suprimirlo que a redimensionarlo. Tampoco es coherente con el principio de sostenibilidad financiera que preside el conjunto de las reformas, pues la supresión indiscriminada de sociedades en funcionamiento y solventes generará serios problemas económicos que a la larga dará lugar a consecuencias económicas de mayores que las que se pretenden evitar. Además, no es posible actuar con carácter de subsidiariedad en el sector y pretender que se tengan siempre resultados positivos. Por ello, la regulación bajo el pretendido amparo de la estabilidad presupuestaria está clara e injustificadamente destinada a suprimir muchas sociedades o dificultar su funcionamiento, con independencia de su sectorización o no, o de su viabilidad económica, con el evidente propósito de suprimir la prestación directa de los servicios por las corporaciones locales y la consecuente externalización y dejar en manos del sector privado el ejercicio de actividades económicas en virtud del principio de subsidiariedad.

La experiencia ha demostrado que el sector público es absolutamente necesario por ser vertebrador y garante de la satisfacción de distintos servicios como el de la vivienda social, al que el sector privado solo se asoma en situaciones de crisis pero que inmediatamente abandona una vez superada la misma, con el grave perjuicio que ello produce a las capas de población más necesitadas. Además, en actividades como las urbanísticas, inmobiliarias o de promoción de vivienda, el actuar sometido al derecho privado proporciona una agilidad a la administración que es necesaria para afrontar las particularidades de la gestión y la adopción de decisiones rápidas e inmediatas que no son posibles en estructuras sometidas al lento derecho administrativo y al sistema presupuestario. Ello se ha confirmado con el hecho de que

la sociedad mercantil urbanística ha sido ampliamente regulada y potenciada desde 1976, no solo por la normativa urbanística preconstitucional, sino por las actuales leyes del suelo de las distintas CC.AA., con el amparo de los citados artículos 38 y 128.2 de la Constitución.

En concreto establece una regulación claramente tendente a la liquidación del Sector Público Local con un distinto y progresivo alcance en sus cuatro números en función de los distintos tipos de sociedades que se ha indicado; aun cuando después se estudiarán en profundidad, sintetizamos:

- **Párrafo 1º:** Afecta a todo tipo de sociedades ya sean de prestadoras de servicios o ejerciten actividades económicas. En este primer supuesto la penalización no les viene a los entes por actividades propias, que pueden ser absolutamente solventes y saneadas, sino porque su entidad matriz (ayuntamiento esencialmente) se encuentre sometida a plan económico-financiero o plan de ajuste.
- **Párrafo 2º:** Con una finalidad claramente liquidadora afecta exclusivamente a las sociedades que realizan actividades económicas (“desarrollen actividades económicas”) y se encuentran en una “peculiar” situación de “desequilibrio financiero”, si bien, tras la incorporación de un párrafo en el Senado, en el que se amplía el plazo de disolución en determinados sectores, es más confusa su interpretación. Habiendo dado lugar a la disolución de sociedades y entes instrumentales con independencia de se tratase de gestores de servicios públicos, vinculadas a las competencias de los entes locales, considerados como esenciales muchos de dichos servicios, como la vivienda, o fueran sociedades que ejercitaban meras actividades económicas.
- **Párrafos 3.º y 4.º:** Afectan a las llamadas sociedades o entes de 2.º escalón, es decir, aquellas que han sido constituidas por otro ente o sociedad. En este caso el tema es mucho más preocupante, pues si bien en el párrafo 3 se establece una prohibición general de constituir a futuro, en el 4º se establece una disolución automática de muchas de estas sociedades, que no sean de pertenencia exclusiva pública, sin tener en cuenta Los graves problemas económicos y de responsabilidad patrimonial y personales de sus miembros a que pueden dar lugar.

Especialmente grave es que la referida DA 9ª impide crear Partenariados públicos/privado–sociedades mixtas- para el acometimiento de actuaciones específicas de vivienda y suelo, tan demandados por el Plan de Vivienda y las Instituciones Europeas.

### c) Tipo de propuesta

Se propone la supresión de la misma en su totalidad.

## **1.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA. LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA**

### **1.2.1.- PLANTEAMIENTO**

Es necesaria, también, la modificación del 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, pues se considera que habría que eliminar la posibilidad de destinar los PMS a amortizar deuda municipal, ya que de otra forma los interventores bloquean la cesión de suelos a las entes instrumentales de gestión de vivienda y suelo aduciendo que primero hay que bajar la deuda y que se enajenen las parcelas al mejor postor para generar ingresos municipales, como además lo metieron como apartado a) le dan prelación, especialmente si los suelos no son finalistas para vivienda protegida, según el planeamiento correspondiente.

### **1.2.2.- ARTÍCULO 52.5º. DESTINO DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO**

#### **a) Redacción actual**

##### **Artículo 52. Destino**

“5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

- a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.
- b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.
- c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.
- d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.
- e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera. El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas. Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior. “

#### **b) Justificación**

La posibilidad de destinar los PMS a amortizar deuda municipal ha dado lugar a que los servicios de intervención bloqueen la cesión de suelos a los entes instrumentales especialmente si los suelos no son finalistas para vivienda protegida, según el planeamiento correspondiente. En concreto al párrafo 5 establece:

*“5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:*

- a. Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.*
- b. Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.*
- c. Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.*
- d. Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.*
- e. Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera. El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas. Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior”.*

Por ello, es necesario eliminar de la Ley de Suelo la posibilidad de destinar los PMS a amortizar deuda municipal, para evitar que al final los suelos no se destinen a su finalidad esencial, la vivienda protegida y más si se tiene en cuenta la situación actual de emergencia habitacional.

### **c) Tipo de propuesta**

Se propone la supresión del párrafo número 5 del Artículo 52 (“Destino”) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

## **1.3.-NORMATIVA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA. LEY 9/2017 CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO**

### **1.3.1.- Planteamiento previo de la problemática**

La Unión Europea, como en cualesquiera otros ámbitos, preserva la capacidad de los Estados miembros para organizar sus propias instituciones, distribuir las competencias entre ellas y, especialmente, organizar la forma en que prestan los servicios de su competencia a los ciudadanos. Contratar preferentemente con el sector privado para prestar los servicios no es una opción europea, es una opción sobre la forma en que los entes del sector público han de desarrollar su función constitucional, y esto es obvio. Pero en ningún caso tal opción debe alcanzar, limitando la capacidad de las administraciones públicas españolas para organizar la gestión directa de sus propios servicios como tengan por conveniente. Las decisiones organizativas de esta índole son previas a la normativa de contratación y no deben verse condicionadas por estas. Por ello se propone la introducción del nuevo artículo

2bis, trasunto del artículo 8 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público de 2011.

Como afirma el considerando 5 de la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18 (en adelante DC), ninguna disposición de la Directiva obliga a los Estados miembros a subcontratar o a externalizar la prestación de servicios que deseen prestar ellos mismos o a organizarlos de otra manera que no sea mediante contratos públicos en el sentido de la Directiva, excluyendo, por lo demás, la prestación de servicios basada en contratos de trabajo o en disposiciones legales o administrativas, como ocurre en algunos Estados miembros, por ejemplo, con determinados servicios administrativos y estatales, como los servicios ejecutivos y legislativos, o la prestación de determinados servicios a la comunidad, como los servicios de asuntos exteriores o de justicia, o los servicios obligatorios de la seguridad social. Todavía más claramente, el considerando 5 de la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión (en adelante DCs), afirma que dicha norma “reconoce y reafirma el derecho de los Estados miembros y las autoridades públicas a determinar los medios administrativos que consideren más adecuados para la realización de obras y la prestación de servicios. En concreto, la presente Directiva no debería menoscabar en modo alguno la libertad de los Estados miembros y de las autoridades públicas para realizar obras o prestar servicios directamente al público o para externalizar tal suministro mediante delegación a terceros. Los Estados miembros y las autoridades públicas deberían continuar siendo libres para definir y especificar las características de los servicios que hayan de prestarse, incluidas las eventuales condiciones relativas a la calidad o el precio, de conformidad con el Derecho de la Unión, con el fin de lograr sus objetivos de interés público”. Y el considerando 6 de la misma DCs es también muy concluyente en el mismo sentido

La aplicación de técnicas organizativas y de distribución competencial, como las decisiones sobre gestión directa, contractual o no, o indirecta de obras y servicios son previas y no están condicionadas por la normativa europea de contratación. Explícita y claramente lo establece el artículo 1.6 de la DC al prever que “los acuerdos, las decisiones y los demás instrumentos jurídicos mediante los cuales se organiza la transferencia de competencias y responsabilidades para desempeñar funciones públicas entre poderes adjudicadores o agrupaciones de los mismos y que no prevén que se dé una retribución por la ejecución de un contrato, se consideran un asunto de organización interna del Estado miembro de que se trate y, en ese sentido, en modo alguno se ven afectados por la presente Directiva”. Y en el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.4 de la DCs estableciendo que “los acuerdos, las decisiones y los demás instrumentos jurídicos mediante los cuales se organiza la transferencia de competencias y responsabilidades para desempeñar funciones públicas entre poderes adjudicadores o entidades adjudicadoras o agrupaciones de los mismos y que no prevén que se dé una retribución por la ejecución de un contrato, deben considerarse un asunto de organización interna del Estado miembro de que se trate y, como tal, en modo alguno se ven afectados por la presente Directiva”, así como el artículo 2 de la misma DCs, rubricado significativamente como “principio de libertad de administración de las autoridades públicas” al prever lo siguiente:

*“1. La presente Directiva reconoce el principio de libertad de administración de las autoridades nacionales, regionales y locales, de conformidad con el Derecho*

*nacional y de la Unión. Dichas autoridades tienen libertad para decidir la mejor forma de gestionar la ejecución de obras o la prestación de servicios, en particular garantizando un alto nivel de calidad, seguridad y accesibilidad económica, la igualdad de trato y la promoción del acceso universal y de los derechos de los usuarios en los servicios públicos.*

*Dichas autoridades podrán optar por realizar sus funciones de interés público con recursos propios o en colaboración con otras autoridades o confiarlas a operadores económicos.*

*2. La presente Directiva no afecta a los regímenes de propiedad de los Estados miembros y, en particular, no requiere la privatización de empresas públicas que presten servicios al público.”*

A este respecto, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de octubre de 2019, Kauno miestov savivaldybė, C-285-18 (considerando 44), ha afirmado categóricamente que la Directiva “no puede privar a los Estados miembros de la libertad de privilegiar una forma de prestación de servicios, ejecución de obras o suministro de materiales en detrimento de otras. En efecto, esta libertad implica una elección que se realiza en una fase anterior a la de la adjudicación de un contrato y que no puede, por ello, estar incluida en el ámbito de aplicación de la Directiva 2014/24”.

No deben buscarse en el Derecho europeo, por tanto, prejuicios ni restricciones a este respecto. Lógicamente, la libertad de organización o distribución de competencias, que opera internamente, dentro de cada poder adjudicador, sin que ello haya producido conflicto alguno, y externamente, relacionando a diferentes poderes adjudicadores que llegan a crear, en ocasiones, una organización común, no es omnímoda y existen criterios derivados del Derecho europeo que la modulan. Así, cuando se produzcan transferencias o redistribución de competencias estas han de ser voluntarias, de modo que se transfiera a otro ente responsabilidad de la organización de los servicios de que se trate, con habilitación y base en la normativa aplicable; se transfiera la responsabilidad de evaluar y definir las necesidades de los destinatarios del servicio de que se trate, concretando su amplitud, calidad y disponibilidad efectiva; cabe que exista un organismo común de las entidades transferentes, cuando sean varias, que les permita organizarse en común; las entidades transferentes pueden conservar, a través de un organismo común, que se inserta en la organización del ente que recibe la transferencia, ciertas facultades de supervisión de las funciones relativas al servicio público transferido, sin que alcance a la forma concreta de cumplimiento de las funciones comprendidas en la competencia transferida; el instrumento que articule la transferencia puede establecer que la gestión económica del servicio transferido se base en un presupuesto, un plan financiero y un plan de servicios elaborados conjuntamente por las entidades transferentes y el receptor de la transferencia, así como en un seguimiento de los gastos y la utilización del servicio transferido, lo que permite cierto control por el transferente; y la distribución de costes del servicio puede distribuirse, cuando sean varios los transferentes, en función de la utilización del servicio, de modo que el coste real asumido se distribuya en función de criterios tales como la población (al respecto, por todas, Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 18 de junio de 2020, Porin, C-328/19).

La Sentencia Porin, en todo caso, se construye sobre el antecedente de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, Remondis 1, C-51-15. En ella se precisó que “no puede existir una transferencia de competencia si la autoridad pública que resulta ahora competente no ejerce dicha competencia de manera autónoma y bajo su propia responsabilidad” (Sentencia Remondis 1, § 51). Sin embargo, como igualmente precisó el Tribunal, “tal autonomía de acción no significa que la entidad que resulta ahora competente deba sustraerse a toda influencia por parte de cualquier otra entidad pública. En efecto, una entidad que transfiere una competencia puede conservar cierto derecho de supervisión de las funciones derivadas de ese servicio. No obstante, tal influencia excluye, en principio, toda injerencia en la forma concreta de ejecución de las funciones comprendidas en la competencia transferida. En una situación como la del litigio principal, tal influencia puede ejercerse a través de un órgano, como una junta general, compuesta por representantes de las entidades territoriales anteriormente competentes” (Sentencia Remondis 1, § 52). La indispensable autonomía “no significa tampoco que una redistribución impuesta o una transferencia voluntaria de competencia deba ser irreversible” (Sentencia Remondis 1, § 53).

Por otra parte, no han sido pocos los problemas generados por la limitación de la capacidad contractual de los medios propios en el ámbito de los encargos, producto de una inadecuada comprensión de una relación de índole puramente organizativa y de su defectuosa regulación en el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público de 2011, mezclándola con la de la gestión por administración con empresario colaborador, donde venía rigiendo una limitación cuantitativa a la colaboración de este. Prueba de ello son las sucesivas modificaciones del artículo 32.7 de la vigente Ley de Contratos, tendentes todas ellas a excepcionar, de una u otra forma, la limitación a la capacidad de contratación.

### **1.3.2.- Propuestas modificativas**

Ante la problemática detectada se propone una regulación alternativa, que prescinde del automatismo de la actual y empodera a los poderes adjudicadores que realizan encargos a sus medios propios permitiéndoles limitar la contratación con terceros por estos para ejecutar el encargo. Además, se toman en consideración las peculiaridades de las sociedades urbanísticas cuando reciban encargos para gestionar íntegramente o promover actuaciones inmobiliarias, dado que, tradicionalmente y en la mayoría de normas autonómicas, estas sociedades tienen la obligación legal de contratar obras con terceros sin que puedan ejecutarlas por sus propios medios.

En concreto se propone la modificación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en los siguientes aspectos:

1. La introducción de nuevo artículo 2bis “Exclusión de decisiones organizativas”
2. La modificación del artículo 32.7 de la Ley de Contratos del Sector Público.

### **1.3.3.- Nuevo artículo 2bis - “Exclusión de decisiones organizativas”**

#### **a) Justificación**

Con la introducción de un nuevo artículo que no es sino convertir en un artículo independiente un epígrafe del actual artículo 34.7, dejará perfectamente claro que las decisiones organizativas son anteriores y se encuentran fuera del ámbito de la normativa de Contratos del Sector Público de acuerdo con la normativa europea y en la línea de cómo se regulaba en normas anteriores sobre contratación pública.

#### **b) Redacción propuesta**

Se propone la introducción de un nuevo artículo 2bis, que queda redactado como sigue:

*«Artículo 2bis. Exclusión de decisiones organizativas*

*Las disposiciones de esta ley no serán aplicables en relación con el establecimiento de la gestión directa de actividades o servicios públicos, efectuada mediante la creación de entidades de derecho público para esta finalidad o atribuida a una sociedad de derecho privado, cuyo capital sea en su totalidad de titularidad pública. Las relaciones entre dichas entidades y la administración de la que dependan se regirá por su normativa específica y, en su caso, la normativa reguladora de la gestión directa de dichas actividades y servicios público».*

### **1.3.4.- Nueva redacción al artículo 32.7**

#### **a) Redacción actual**

*Art. 34.7. A los negocios jurídicos que los entes destinatarios del encargo celebren en ejecución del encargo recibido de conformidad con el presente artículo, se le aplicarán las siguientes reglas:*

*a) El contrato quedará sometido a esta Ley, en los términos que sean procedentes, de acuerdo con la naturaleza de la entidad que los celebre y el tipo y valor estimado de los mismos y, en todo caso, cuando el medio propio no sea un poder adjudicador se le aplicarán las normas contenidas en el Título I del Libro Tercero de la presente Ley.*

*b) El importe de las prestaciones parciales que el medio propio pueda contratar con terceros no excederá del 50 por ciento de la cuantía del encargo. No se considerarán prestaciones parciales aquellas que el medio propio adquiera a otras empresas cuando se trate de suministros o servicios auxiliares o instrumentales que no constituyen una parte autónoma y diferenciable de la prestación principal, aunque sean parte del proceso necesario para producir dicha prestación.*

*No será aplicable lo establecido en esta letra a los contratos de obras que celebren los medios propios a los que se les haya encargado una concesión, ya sea de obras o de servicios. Igualmente no será de aplicación en los supuestos en los que la gestión del servicio público se efectúe mediante la creación de entidades de derecho público*

*destinadas a este fin, ni a aquellos en que la misma se atribuya a una sociedad de derecho privado cuyo capital sea, en su totalidad, de titularidad pública.*

*Tampoco será aplicable a los contratos que celebren los medios propios a los que se les haya encargado la prestación de servicios informáticos y tecnológicos a la Administración Pública con el fin de garantizar la compatibilidad, la comunicabilidad y la seguridad de redes y sistemas, la integridad, fiabilidad y confidencialidad de la información, así como a los que celebren los medios propios cuyas funciones sean el fomento de las telecomunicaciones, el desarrollo de la sociedad de la información y sociedad digital.*

*Excepcionalmente podrá superarse dicho porcentaje de contratación siempre que el encargo al medio propio se base en razones de seguridad, en la naturaleza de la prestación que requiera un mayor control en la ejecución de la misma, o en razones de urgencia que demanden una mayor celeridad en su ejecución. La justificación de que concurren estas circunstancias se acompañará al documento de formalización del encargo y se publicará en la Plataforma de Contratación correspondiente conjuntamente con éste.*

#### **b) Justificación**

En necesario establecer la determinación precisa de la exclusión del límite por contrataciones externas a los medios propios se restaura un marco equilibrado entre organización, encargos y contratación que favorecerá, sin duda, la actuación del sector público institucional para la ejecución de las actuaciones objeto del Proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda y, en conexión con ellas, muy relevantes acciones incluidas en el Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiadas con fondos europeos y la promoción de las viviendas necesarias para contribuir a la solución del grave problema de la emergencia habitacional permitiendo a los poderes públicos cumplir con su obligación de garantizar vivienda digna y adecuada a las capas más necesitadas de la población.

#### **c) Redacción propuesta**

Se da nueva redacción al artículo 32.7, que queda redactado como sigue:

*« 7. A los negocios jurídicos que los entes destinatarios del encargo celebren en ejecución del encargo recibido de conformidad con el presente artículo, se le aplicarán las siguientes reglas:*

*a) El contrato quedará sometido a esta Ley, en los términos que sean procedentes, de acuerdo con la naturaleza de la entidad que los celebre y el tipo y valor estimado de los mismos y, en todo caso, cuando el medio propio no sea un poder adjudicador se le aplicarán las normas contenidas en el Título I del Libro Tercero de la presente Ley.*

*b) Cuando se establezca motivadamente en el encargo, por considerarse esencial en el mismo la realización directa de las actuaciones encargadas por el medio propio, el importe de las prestaciones parciales que el medio propio pueda contratar con terceros no excederá del porcentaje máximo de la cuantía del encargo que en el mismo se señale. No se considerarán prestaciones parciales aquellas que el medio*

*propio adquiera a otras empresas cuando se trate de suministros o servicios auxiliares o instrumentales que no constituyen una parte autónoma y diferenciable de la prestación principal, aunque sean parte del proceso necesario para producir dicha prestación.*

c) *No será aplicable lo establecido en la letra b) anterior en los siguientes supuestos:*

1. *A los contratos de obras, servicios o suministros que celebren los medios propios precisos para ejecutar aquellos encargos cuyo objeto sea la promoción o gestión integral de actuaciones inmobiliarias de cualquier naturaleza.*
2. *A los contratos de obras que celebren los medios propios a los que se les haya encargado una concesión, ya sea de obras o de servicios.*
3. *A los contratos que celebren los medios propios a los que se les haya encargado la prestación de servicios informáticos y tecnológicos a la Administración Pública con el fin de garantizar la compatibilidad, la comunicabilidad y la seguridad de redes y sistemas, la integridad, fiabilidad y confidencialidad de la información, así como a los que celebren los medios propios cuyas funciones sean el fomento de las telecomunicaciones, el desarrollo de la sociedad de la información y sociedad digital.*
4. *Cuando el encargo al medio propio se base en razones de seguridad, en la naturaleza de la prestación que requiera un mayor control en la ejecución de la misma, o en razones de urgencia que demanden una mayor celeridad en su ejecución. La justificación de que concurren estas circunstancias se acompañará al documento de formalización del encargo y se publicará en la Plataforma de Contratación correspondiente conjuntamente con éste».*

#### **1.4.- NORMATIVA DE VIVIENDA. LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

##### **a) Redacción actual**

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en su artículo 3.K establece el **concepto de Gran Tenedor**.

*k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.*

##### **b) Justificación**

Los Gestores Públicos como titulares de los parques públicos de viviendas de acuerdo con la actual redacción del citado precepto son considerados como Grandes Tenedores. Las especiales obligaciones y limitaciones en relación a la fijación de precios de renta y especialidades en materia de desahucios son incompatibles con la

administración de los citados parques de vivienda que se rigen por unos criterios sociales y no económicos como los parques privados.

Desde AVS se considera que debería realizarse una expresa exclusión en la norma, como en la legislación catalana, del concepto de gran tenedor a los promotores sociales como es el caso de estos organismos del sector público, por cuanto la gestión de los parques públicos se rige por criterios sociales y asistenciales y no de carácter económico.

Hay que indicar que este problema ya ha sido tratado en alguna Comunidad Autónoma como Cataluña en el que los entes instrumentales públicos (promotores Públicos) han sido excluidos del concepto de gran tenedor en base a su propia legislación y a la previsión del propio artículo 3 de la Ley que establece en el párrafo inicial que “a los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, prevalecerán aquéllas..”

### **c) Redacción propuesta**

Se propone la inclusión de un inciso excluyendo a los gestores públicos del concepto de gran tenedor del art 3.K, con el siguiente tenor literal:

*«k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.*

***No tendrán la consideración de Gran Tenedor las administraciones Públicas ni sus entes instrumentales dependientes de derecho Público o Privado».***

## **II.- ASPECTOS ECONÓMICO/FISCALES**

### **2.1.- NORMATIVA DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA**

#### **2.1.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL**

En relación a la normativa de estabilidad presupuestaria, **Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera** y sus disposiciones de desarrollo deben de sufrir ciertas adecuaciones para permitir que el gestor público cuando realice promociones tanto en venta, como especialmente en arrendamiento, no se vea impedido de realizarlas por poner en peligro la estabilidad presupuestaria de su administración titular.

Especialmente deben adecuar distintos aspectos de la normativa si bien con carácter general se debe procurar la modificación y adecuación de dicha legislación en base a los siguientes aspectos:

- a) En materia **Endeudamiento Municipal** es necesario que los créditos para la financiación de la promoción y rehabilitación de vivienda protegida, por ser un servicio público de interés general, no cuente como endeudamiento de las distintas administraciones y en especial el municipal en los límites máximos que exige la Ley de Estabilidad Presupuestaria.
- b) Hay que realizar una **redefinición de la regla de gasto** en dos aspectos, en primer lugar, resulta necesario la extensión la suspensión de las reglas fiscales y, en especial la de la Regla de Gasto, durante todo el periodo de ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. En segundo lugar resultaría necesaria una redefinición de la regla de gasto regulada en el artículo 12 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera para que se pueda ajustar el gasto computable respecto de aquellos proyectos que tengan un periodo de maduración plurianual.

Indicado ello, se proponen medidas modificativas específicas para favorecer este cambio de orientación en la normativa.

#### **2.1.2.- CÁLCULO DEL AHORRO NETO**

##### **a) Justificación**

Es necesaria una redefinición del ahorro neto de forma que la anualidad teórica de amortización de las operaciones financieras formalizadas para la financiación de vivienda pública no se considere para su cálculo y no únicamente cuando se encuentren garantizadas con hipoteca sobre bienes inmuebles.

##### **b) Redacción propuesta**

Para ello, se propone la modificación de la redacción del apartado 1 del artículo 53 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba **el texto**

**refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales**, añadiendo el siguiente inciso que se señala:

*“Artículo 53. Operaciones de crédito a largo plazo: régimen de autorización.*

*1. No se podrán concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo, incluyendo las operaciones que modifiquen las condiciones contractuales o añadan garantías adicionales con o sin intermediación de terceros, ni conceder avales, ni sustituir operaciones de crédito concertadas con anterioridad por parte de las entidades locales, sus organismos autónomos y los entes y sociedades mercantiles dependientes, que presten servicios o produzcan bienes que no se financien mayoritariamente con ingresos de mercado sin previa autorización de los órganos competentes del Ministerio de Hacienda o, en el caso de operaciones denominadas en euros que se realicen dentro del espacio territorial de los países pertenecientes a la Unión Europea y con entidades financieras residentes en alguno de dichos países, de la comunidad autónoma a que la entidad local pertenezca que tenga atribuida en su Estatuto competencia en la materia, cuando de los estados financieros que reflejen la liquidación de los presupuestos, los resultados corrientes y los resultados de la actividad ordinaria del último ejercicio, se deduzca un ahorro neto negativo*

*A estos efectos se entenderá por ahorro neto de las entidades locales y sus organismos autónomos de carácter administrativo la diferencia entre los derechos liquidados por los capítulos uno a cinco, ambos inclusive, del estado de ingresos, y de las obligaciones reconocidas por los capítulos uno, dos y cuatro del estado de gastos, minorada en el importe de una anualidad teórica de amortización de la operación proyectada y de cada uno de los préstamos y empréstitos propios y avalados a terceros pendientes de reembolso.*

*El importe de la anualidad teórica de amortización, de cada uno de los préstamos a largo plazo concertados y de los avalados por la corporación pendientes de reembolso, así como la de la operación proyectada, se determinará en todo caso, en términos constantes, incluyendo los intereses y la cuota anual de amortización, cualquiera que sea la modalidad y condiciones de cada operación.*

*Se considera ahorro neto en los organismos autónomos de carácter comercial, industrial, financiero o análogo los resultados corrientes del ejercicio y, en las sociedades mercantiles locales, los resultados de la actividad ordinaria, excluidos los intereses de préstamos o empréstitos, en ambos casos, y minorados en una anualidad teórica de amortización, tal y como se define en el párrafo anterior, igualmente en ambos casos.*

*En el ahorro neto no se incluirán las obligaciones reconocidas, derivadas de modificaciones de créditos, que hayan sido financiadas con remanente líquido de tesorería.*

*No se incluirán en el cálculo de las anualidades teóricas, las operaciones de crédito destinadas íntegramente a financiar la promoción o rehabilitación de viviendas bajo cualquier régimen de protección pública, ni aquellas que se encuentren garantizadas con hipotecas sobre bienes inmuebles, en proporción a la parte del préstamo afectado por dicha garantía*

*Si el objeto de la actividad del organismo autónomo o sociedad mercantil local es la construcción de viviendas, el cálculo del ahorro neto se obtendrá tomando la media de los dos últimos ejercicios.*

*Cuando el ahorro neto sea de signo negativo, el Pleno de la respectiva corporación deberá aprobar un plan de saneamiento financiero a realizar en un plazo no superior a tres años, en el que se adopten medidas de gestión, tributarias, financieras y presupuestarias que permitan como mínimo ajustar a cero el ahorro neto negativo de la entidad, organismo autónomo o sociedad mercantil.*

*Dicho plan deberá ser presentado juntamente con la solicitud de la autorización correspondiente“.*

### **2.1.3.- PRUDENCIA FINANCIERA**

#### **a) Justificación**

Se propone la exclusión de las operaciones de endeudamiento con garantía real de la definición del principio de prudencia financiera que determina la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales. De esta forma, dichas operaciones quedarán sometidas igualmente al principio de prudencia financiera, pero en los términos fijados por el artículo 48 bis del Real Decreto Legislativo/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **b) Redacción propuesta:**

Se propone la modificación de la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales, que en su apartado primero deberá incluir el inciso siguiente:

*“ Primero. Alcance y principio de prudencia financiera.*

*Las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales sólo podrán concertar operaciones de endeudamiento y de derivados financieros en los términos que se establecen en los siguientes apartados, sin perjuicio de las operaciones de endeudamiento concertadas con organismos multilaterales de financiación, que quedarán exclusivamente sujetas al cumplimiento de la condición de coste máximo y las operaciones de endeudamiento en las que se aporte garantía real, en las que el principio de prudencia financiera se*

*entenderá como el conjunto de condiciones que deben cumplir para minimizar su riesgo y coste.*

*A los efectos de lo previsto en esta Resolución se entiende por Comunidad Autónoma y Entidad Local tanto la Administración de la Comunidad Autónoma y de la Entidad Local como el resto de entidades, organismos y entes dependientes de aquéllas, incluidos en el sector Administraciones Públicas, subsector Comunidades Autónomas y subsector Corporaciones Locales, de acuerdo con la definición y delimitación del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea. Las operaciones de endeudamiento concertadas entre dos entes del sector público dependientes de la misma Comunidad Autónoma o Entidad Local, o entre una Comunidad Autónoma o Entidad Local y sus entes del sector público dependientes, de acuerdo con la definición y delimitación del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea, no estarán sujetas a la presente Resolución”.*

## **2.2.- FISCALIDAD DE LA VIVIENDA PÚBLICA EN VENTA, REHABILITACIÓN Y ARRENDAMIENTO**

La fiscalidad actual representa una carga muy relevante sobre el precio de la vivienda pública en venta y claramente discriminatoria con el alquiler y la rehabilitación en relación con la compraventa. Para favorecer la viabilidad de las promociones de vivienda pública en venta y potenciar de manera real las figuras del arrendamiento y la rehabilitación son necesarios una serie de cambios en la fiscalidad de dichas operaciones. Para ello, es necesaria la adopción de las siguientes medidas modificando la normativa relativa al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y al Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

### **2.2.1.- Impuesto sobre el valor añadido (IVA)**

#### **a) Justificación**

La **fiscalidad actual en IVA que recae sobre la vivienda pública actúa como un elemento clave en el encarecimiento del precio de venta de dicho bien y es claramente discriminatoria con el alquiler y la rehabilitación** en relación con la compraventa. Para resolver estas cuestiones es necesaria la adopción de distintas medidas modificando la normativa relativa al IVA:

- 1. Tipo superreducido (4%)** de todas las operaciones de **rehabilitación de viviendas**.
- 2. Tipo 0%:** para el **arrendamiento de vivienda con o sin opción de compra**, así como para la **promoción de vivienda pública en venta**.
- 3. IVA en la rehabilitación:** Es necesario **facilitar fiscalmente** la rehabilitación de la vivienda eliminando requisitos innecesarios en el caso de la vivienda habitual, así como para reducir su coste permitiendo su tributación al tipo súper reducido del impuesto.

## **b) Redacción propuesta**

Se presentan las siguientes propuestas de modificación legislativa de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (así como en el IGIC y, en su caso, IPSI), tendentes a hacer viables las operaciones de oferta de viviendas de promoción pública en venta, así como el arrendamiento de vivienda con o sin opción de compra y favorecer las operaciones de rehabilitación de vivienda.

- **Artículo 20. Exenciones en operaciones interiores.**

- a) **Adición en el punto B) del apartado Uno.22º quedando redactado de la siguiente forma:**

*B) A los efectos de esta ley, son obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:*

*1.º Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.*

*2.º Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo. **Este requisito no resultará exigible en el caso de obras de rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas a vivienda.***

*Se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:*

- 1) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.*
- 2) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación, así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.*
- 3) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.*
- 4) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.*
- 5) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.*

*Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de*

*las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:*

- a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.*
- b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.*
- c) Las obras de rehabilitación energética.*

*Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.*

**b) Modificación del apartado Uno.23º quedando redactado de la siguiente forma:**

*23.º Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto ~~los siguientes bienes:~~*

*a) Terrenos, incluidas las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica.  
Se exceptúan las construcciones inmobiliarias dedicadas a actividades de ganadería independiente de la explotación del suelo.*

~~*b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.*~~

*La exención no comprenderá:*

- a') Los arrendamientos de terrenos para estacionamientos de vehículos.*
- b') Los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenaje de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.*
- c') Los arrendamientos de terrenos para exposiciones o para publicidad.*
- d') Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto.*

e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

f') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados, con excepción de los realizados de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) anterior.

g') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

h') La constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refieren las letras a'), b'), c'), e') y f') anteriores.

j') La constitución o transmisión de derechos reales de superficie.

- **Artículo 91. Tipos impositivos reducidos.**

- a) Eliminación del apartado Uno.1.7º
- b) Eliminación del apartado Uno.2.11º
- c) Eliminación del apartado Uno.3.1º
- d) Eliminación del apartado Dos.1.6º
- e) Eliminación del apartado Dos.2.2º
- f) Inclusión de dos nuevos puntos en el apartado Dos

*Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:*

*(...)*

*Xº. Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.*

*Xº Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.*

*Se considerarán destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.*

- g) **Inclusión de tres nuevos puntos en el apartado Cuatro**

*Cuatro. Se aplicará el tipo del 0 por ciento a las operaciones siguientes:*

1. *Las entregas de bienes realizadas en concepto de donativos a las entidades sin fines lucrativos definidas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, siempre que se destinen por las mismas a los fines de interés general que desarrollen de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3, apartado 1.º, de dicha Ley.*

2. *Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente. A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.*

*Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.*

3. *Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.*
4. *Los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente.*

## **2.2.2.-IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)**

### **a) Justificación**

Es necesaria una modificación en la normativa del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) para incluir un beneficio fiscal en la cuota del epígrafe 861.1, "Alquiler de viviendas", específicamente para el alquiler de viviendas de protección oficial (VPO) y en alquileres sociales, a fin de fomentar este tipo de arrendamiento en un contexto de gran necesidad habitacional.

El mercado inmobiliario español atraviesa una situación de gran complejidad. Por un lado, el acceso a la vivienda en propiedad es cada vez más inaccesible para una parte significativa de la población. Por otro, los precios del alquiler en el mercado libre no dejan de aumentar, dificultando el acceso a la vivienda para las personas con menos recursos. Promover la actividad de alquiler social a través de beneficios fiscales en el IAE no solo contribuye a aliviar la carga de las empresas que sostienen esta oferta,

sino que también representa una inversión en cohesión social y sostenibilidad. Una política de apoyo al alquiler social mediante un beneficio fiscal en el epígrafe 861.1 ayudaría a paliar el déficit de viviendas asequibles, apoyando de forma activa la estabilidad de muchas familias y reduciendo el riesgo de exclusión social.

Es importante destacar que la base de cálculo de la cuota en el epígrafe 861.1 se fundamenta en el valor catastral de las viviendas destinadas al alquiler, lo que genera una cuota anual elevada y constante, que representa un gasto significativo en nuestras cuentas y que, además, no es recuperable. Esta situación genera un impacto negativo en las empresas de nuestro sector que buscan promover el alquiler asequible y apoyar a las familias con menos recursos. Asimismo, dada la proyección de nuevas construcciones destinadas al alquiler social que se harán efectiva en los próximos ejercicios, implicará un incremento de la cuota del IAE.

Esta propuesta se enmarca en la importancia de apoyar y facilitar la oferta de viviendas en régimen de alquiler a precios accesibles para la población, una cuestión de creciente interés y relevancia social en el contexto actual del mercado inmobiliario. Siendo argumentos a su favor los siguientes:

**1º. Características del alquiler social de VPO y su aporte a la Sociedad:** Las empresas de nuestro sector se dedican al alquiler de viviendas de protección oficial bajo el epígrafe 861.1 del IAE, con el compromiso de ofrecer alquileres sociales, lo que significa que las rentas que se perciben están muy por debajo de los precios de mercado. Esta actividad representa un esfuerzo considerable para ofrecer a la ciudadanía una alternativa de vivienda asequible, contribuyendo al bienestar social y favoreciendo el acceso a una vivienda digna, especialmente en sectores vulnerables. Dada la situación del mercado actual, caracterizada por el encarecimiento de los alquileres y la falta de oferta de viviendas a precios asequibles, resulta crucial que el Estado promueva y apoye la labor de las entidades que destinan parte de sus recursos a ofrecer alquileres sociales. Un beneficio fiscal en el IAE para el alquiler de VPO permitiría aliviar parte de la carga tributaria de las empresas comprometidas con esta labor y favorecería el crecimiento y sostenibilidad de esta oferta habitacional.

**2º. Incongruencia en el tratamiento de las VPO según la modalidad de explotación:** Actualmente, el epígrafe 833.2 del IAE, correspondiente a la "Venta de edificaciones", prevé una bonificación del 50% en la cuota del IAE para las actividades de venta de VPO. Sin embargo, este incentivo no se aplica en el epígrafe 861.1 para el alquiler de VPO, a pesar de que ambas actividades cumplen una función social esencial al facilitar el acceso a la vivienda a precios razonables. Esta falta de coherencia en el tratamiento fiscal de las VPO según el régimen de explotación (venta frente a alquiler) penaliza a las empresas que, como la nuestra, optan por dedicar sus recursos a mantener en el tiempo un parque de viviendas de alquiler social, lo cual supone asumir costes constantes de mantenimiento y gestión.

Una bonificación en el epígrafe 861.1 del IAE para el alquiler de viviendas de protección oficial representa una medida justa y coherente con el marco fiscal actual. Esta modificación no solo apoyaría a las empresas que, como los Gestores Públicos, desempeñan una función social clave, sino que también sería una inversión en

estabilidad y cohesión social, con beneficios tangibles para la población y el mercado de la vivienda en general.

#### **b) Redacción propuesta:**

Se propone en el **Real Decreto Legislativo 1175/1990**, de 28 de septiembre, por el que **se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas**, en concreto la siguiente Grupo y Epígrafe:

*<< Grupo 861. Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

*Epígrafe 861.1: Alquiler de viviendas.*

*Cuota nacional de: 0,10 por 100 del valor catastral asignado a las viviendas a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.*

*Notas:*

*1.ª El presente epígrafe comprende el alquiler, con o sin opción de compra, de toda clase de inmuebles destinados a vivienda.*

*2.ª Los sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 100.000 pesetas (601,01 euros) tributarán por cuota cero.*

*Nota común al grupo 861.1:*

*Cuando las actividades clasificadas en este Grupo tengan por objeto inmuebles sujetos a algún régimen de protección pública, la parte de la cuota correspondiente a cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido será el 50 por 100 de la que corresponda para aquellas actividades de alquiler de viviendas que cumplan los siguientes criterios:*

*Que las viviendas alquiladas dispongan de la calificación de protección oficial (VPO) o de documento administrativo relativo al régimen de protección pública al que se encuentran acogidas.*

*Que las rentas de alquiler efectivamente establecidas no sean superiores a las previstas para el correspondiente régimen de protección de las viviendas.>>*

### **2.2.3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)**

#### **2.2.3.1.- Gastos deducibles en arrendamientos de viviendas**

##### **a) Justificación**

Con motivo de incentivar el destino de las viviendas a arrendamiento para vivienda habitual y permanente, se incentiva fiscalmente, tanto a las viviendas en zonas de mercado residencial tensionado (ZRMT), como a las que no, siempre que se destinen a residencia habitual y permanente se propone la **modificación del apartado 2 del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Física**, cuya redacción actual la realizó la Disposición final segunda de la Ley . Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda

## b) Redacción propuesta

Se propone en el **del apartado 2 del artículo 23 ( Artículo 23. Gastos deducibles y reducciones.) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Física**, la introducción de los siguientes incisos marcados en verde y cursiva:

*«2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá:*

a) *En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado **o se destine a residencia habitual y permanente**, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.*

b) *En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:*

*1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado **se destine a residencia habitual y permanente** y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.*

*2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.*

c) *En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.*

d) *En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.*

*Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.*

*Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.*

*En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

*Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.»*

### **2.2.3.2.- Subvenciones públicas en materia de rehabilitación**

#### **a) Justificación**

Se ha venido detectando la problemática con los propietarios de viviendas objetos de planes y actuaciones de rehabilitación individual o integrada, que son reacios a la realización de los mismos por cuando dichas cantidades se integran en su base imponible en el IRPF lo que les supone un grave problema a la hora de su declaración de renta, incrementando la cuota a pagar.

Para es necesario que las Subvenciones a la rehabilitación que las administraciones conceden a los propietarios de forma individual o a las Comunidades de Propietarios o a las familias para rehabilitar sus viviendas o comunidades, no tengan que incluirse en la base imponible del IRPF.

La solución del problema sería generalizar el régimen de no tributación de la Disposición Adicional 5ª.4 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas al objeto de incluir todas las rentas e incrementos patrimoniales que puedan ponerse de manifiesto por la realización de cualquier tipo de actuación de reconstrucción, rehabilitación o regeneración urbana financiadas con fondos públicos sobre patrimonios privados (**Fondos Next Generation UE**).

#### **b) Redacción propuesta:**

Se propone la modificación de 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. En concreto **la inclusión de un último inciso en el párrafo 4º de la Disposición adicional quinta. Subvenciones de la política agraria comunitaria y ayudas públicas**, en concreto el siguiente:

*“4. No se integrarán en la base imponible de este Impuesto las ayudas concedidas en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 920/2014, de 31 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital. Tampoco se integrarán en el ejercicio 2021 y siguientes las concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 691/2021, de 3 de agosto, por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del Programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000), incluido en el Programa de regeneración y reto demográfico del Plan de rehabilitación y regeneración urbana del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como su concesión directa a las comunidades autónomas; el Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y se regula la concesión directa de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla; y el 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; y el Real Decreto 477/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución de diversos programas de incentivos ligados al autoconsumo y al almacenamiento, con fuentes de energía renovable, así como a la implantación de sistemas térmicos de energías renovables en el sector residencial, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

*Igualmente, no se integrarán en la base imponible de este Impuesto las ayudas o subvenciones públicas que perciba el titular o titulares de una vivienda destinadas a financiar actuaciones de rehabilitación siempre que los ingresos familiares sean inferiores a 3 veces el IPREM o se trate de personas con movilidad reducida”.*

## **2.2.4.- IMPUESTO DE SOCIEDADES (IS). GESTIÓN DE SERVICIOS POR SOCIEDADES PÚBLICAS**

### **a) Justificación**

El artículo el artículo 34 de la Ley del Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, establece la bonificación por prestación de servicios públicos locales al indicar:

<< Artículo 34. Bonificación por prestación de servicios públicos locales.

*Tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.*

*La bonificación también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las comunidades autónomas>>.*

En relación a la referida bonificación ha habido interpretaciones de la Agencia Tributaria que han limitado su aplicación en relación a los Promotores Públicos. Por ello, en norma sectorial o en alguna disposición adicional de la Ley de Presupuestos Generales del Estado, debería especificarse la aplicación de la bonificación en dos aspectos concretos. En primer lugar, habría que dejar claro que la actividad de promoción de vivienda pública, con independencia de la calificación de la misma, queda dentro del ámbito de aplicación de la bonificación del 99% establecida por el artículo 34. En segundo lugar, especificar la inclusión en dicho ámbito de bonificación de los suelos cedidos por cualquier título jurídico por las Entidades Locales a las sociedades públicas

#### **b) Redacción propuesta:**

Para evitar la problemática anteriormente indicada habría que modificar el artículo 34 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ampliándolo a este supuesto.

#### **• Artículo 34. Bonificación por prestación de servicios públicos locales**

##### **Adición de un nuevo párrafo quedando redactado de la siguiente forma:**

*“Artículo 34. Bonificación por prestación de servicios públicos locales.  
Tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.*

*La bonificación también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las comunidades autónomas.*

*Asimismo, gozará de la bonificación regulada en el presente artículo, la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas generadas por actuaciones necesarias para la promoción de viviendas sometidas*

*a algún régimen de protección pública, así como por la cesión por cualquier título de la titularidad de los inmuebles, terrenos o solares destinados a la promoción de dichas viviendas o edificaciones vinculadas o complementarias”.*