

LEY DE GARANTIA DEL DERECHO CIUDADANO A UNA VIVIENDA DIGNA

EXPOSICION DE MOTIVOS

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPITULO II: PRINCIPIOS GENERALES

CAPITULO III: ADMINISTRACIONES PUBLICAS COMPETENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

SECCION 1ª. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi

SECCION 2ª. Competencias de las Administraciones Públicas Locales

TITULO I: EL DERECHO A LA VIVIENDA

TITULO II: LAS POLITICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

CAPITULO I: PLANIFICACION Y PROGRAMACION DE LAS POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA

CAPITULO II: FORO DE ENCUENTRO DE URBANISMO Y VIVIENDA DE EUSKADI

CAPITULO III: SERVICIO PÚBLICO VASCO DE VIVIENDA

CAPITULO IV: MEDIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO ADSCRITOS AL SERVICIO PUBLICO DE VIVIENDA

SECCIÓN 1ª: Principios generales

SECCIÓN 2ª: El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide

SECCIÓN 3ª: El Registro de Viviendas de Protección Pública

SECCION 4ª: El Servicio de Mediación y Conciliación en Materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun

CAPÍTULO V: SOLIDARIDAD URBANA Y COHESION SOCIAL

CAPITULO VI: LA ESTADISTICA EN MATERIA DE VIVIENDA

TITULO III LA VIVIENDA PROTEGIDA

CAPITULO I: REGIMEN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

SECCION 1ª. Definición y características

SECCION 2ª. Tipos y clases

CAPITULO II: CALIFICACION

CAPITULO III: REGIMEN DE TENENCIA Y ACCESO

SECCION 1ª. Modalidades de adquisición

SECCION 2ª. Requisitos para el acceso

CAPITULO IV: REGIMEN DE ADJUDICACION Y DISPOSICION

SECCION 1ª. Régimen de adjudicación

SECCION 2ª. Régimen de disposición en primeras transmisiones

SECCION 3ª. Régimen de disposición en segundas y posteriores transmisiones

CAPITULO V. DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

TITULO IV: FOMENTO DE LA REHABILITACION

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II: INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN

CAPITULO III: MEDIDAS FINANCIERAS

CAPITULO IV: REGIMEN JURIDICO DE LAS AREAS DE REHABILITACION

SECCION 1ª. Régimen jurídico de las Areas de Rehabilitación Integrada y Areas Degradadas

SECCION 2ª. Sociedades urbanísticas de rehabilitación

CAPITULO V: REGIMEN DE REALOJO

TITULO V: LA SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

CAPITULO I: CALIDAD Y REQUISITOS EXIGIBLES EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CAPITULO II: MEDIDAS DE CONTROL EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CAPITULO III: EL CONSEJO DE CALIDAD, SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN DE LA VIVIENDA

TITULO VI: UTILIZACION ANTISOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

CAPITULO I: LA VIVIENDA VACIA

CAPITULO II: LA SOBRECUPACION

TITULO VII: GARANTIAS DE LOS CONSUMIDORES EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II: AGENTES VINCULADOS A LA VIVIENDA

CAPITULO III PUBLICIDAD DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO IV: OFERTA DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO V: TRANSMISIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

CAPITULO VI: LIMITACIONES DE DISPONER COMO CONSECUENCIA DE LA RECEPCIÓN DE AYUDAS PÚBLICAS A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE

TITULO VIII: GARANTIAS JURIDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

CAPITULO I: AMBITO DE APLICACION

CAPITULO II: DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE

CAPITULO II: DESHAUCIO ADMINISTRATIVO

CAPITULO III: VENTA FORZOSA

CAPITULO IV: EXPROPIACION FORZOSA

CAPITULO V: LA INSPECCION DE VIVIENDA PROTEGIDA

CAPITULO VI: REGIMEN SANCIONADOR

Sección 1ª Disposiciones generales

Sección 2ª Infracciones

Sección 3ª Sanciones

Sección 4ª Procedimiento, ejecución, prescripción y caducidad

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN FINAL

**LEY DE GARANTIA DEL DERECHO
CIUDADANO A UNA VIVIENDA DIGNA**

EXPOSICION DE MOTIVOS

I

Esta ley tiene como fin principal la garantía del derecho social de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna a precios razonables de forma que la vivienda no sea un obstáculo en el disfrute y cumplimiento del resto de derechos y obligaciones constitucionales y gracias a todo lo anterior las personas puedan desarrollar sus proyectos vitales liberados de esta contingencia.

La Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud del artículo 47 de la Constitución y del 10.31 de su Estatuto de Autonomía es competente para regular legalmente esta materia.

Toda esta ley bascula en torno a cuatro conceptos claves. En primer lugar, en torno a la categorización de derecho a la vivienda como un verdadero derecho subjetivo de todas y cada una de las personas que residen en Euskadi. En segundo lugar, juega un papel clave en la comprensión de esta norma las nociones de servicio público de vivienda. De la misma manera, las políticas públicas de vivienda son una parte central de esta Ley. Y finalmente no debemos perder en ningún momento de vista que esta es una norma que se basa en la intervención pública sobre el mercado. La vivienda no puede dejarse solo en manos del mercado, pues esto entraña el riesgo de desprotección de una parte importante de la población de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Intervenir en este campo es, en primer lugar, un mandato constitucional. Pero es además, la piedra angular sobre la que basar el resto de conceptos claves. Sin intervención pública no habrá ni servicio público de vivienda ni políticas públicas de vivienda y, lo que es más importante, ni un derecho cierto, efectivo y real de la ciudadanía vasca a acceder a una vivienda digna en condiciones razonables.

Como no puede ser de otra forma, dado el tenor del texto constitucional vigente, esta ley pretende ser una expresión más del Estado Social.

II

Desde el punto de vista sistemático esta ley se compone de un Título Preliminar de Disposiciones Generales en el que se regulan el objeto y ámbito de aplicación, los principios generales y las competencias de las Administraciones Públicas que lo son en materia de vivienda.

El Título I de la Ley está dedicada a la configuración legal del derecho a la vivienda de la ciudadanía vasca. Obviamente este derecho es el referente teleológico clave de esta Ley.

El Título II está dedicado a las políticas públicas de vivienda, atendándose a la planificación y programación de las mismas. En el mismo título se regula el Foro de Encuentro de las Políticas Públicas de vivienda, el concepto de Servicio Público Vasco de Vivienda y los medios de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco adscritos al citado Servicio Público de Vivienda (el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Registro de Viviendas de Protección Pública, el Servicio de Mediación y Conciliación en Materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos – Bizilagun). De la misma manera, este Título II regula las obligaciones de solidaridad urbana y cohesión social de las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda en Euskadi vinculadas como es evidente a las políticas públicas de vivienda, al servicio público de vivienda y, lo que es mucho más importante, a la realización efectiva del derecho social a la vivienda de la ciudadanía vasca. Y finalmente este Título II regula la materia estadística.

El Título III de esta Ley está dedicado de forma íntegra al específico régimen normativo de la vivienda protegida. El mismo abarca su definición, características, clases, tipos, regímenes de tenencia y acceso, adjudicación y disposición. Este Título III incorpora también un catálogo de derechos y obligaciones de los demandantes y usuarios de la vivienda protegida.

El Título IV regula las políticas públicas de fomento de la rehabilitación de vivienda, prestando especial atención a las Áreas de Rehabilitación y al régimen del realojo.

El Título V está dedicado a la sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda, regulando los requisitos y las medidas de control públicas de la calidad de la edificación residencial. De la misma manera, este Título V crea y regula el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.

El Título VI regula la utilización antisocial del parque de vivienda, regulando y tomando medidas contra sus dos principales manifestaciones: la vivienda vacía y la sobreocupación de la vivienda.

El Título VII regula las garantías de los consumidores en materia de vivienda. Prestando especial atención a la profesionalización de los agentes vinculados a la vivienda. De la misma manera se regula la publicidad, las ofertas, la transmisión y los arrendamientos de vivienda.

El Título VIII regula las garantías jurídicas del adecuado uso social del parque de vivienda protegida. *Inter alia*: derecho de adquisición preferente a favor de la Administración, el desahucio administrativo en los casos de alquiler público, la venta forzosa de vivienda protegida a favor de la Administración, la expropiación forzosa, la inspección del parque de vivienda protegida y el régimen sancionador en materia de vivienda protegida.

La ley dispone, por lo tanto, de ocho títulos y 184 artículos, además de 19 Disposiciones Adicionales, 3 Disposiciones Transitorias y una Disposición Final.

TITULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto.

La presente Ley tiene por objeto, en desarrollo del artículo 47 de la Constitución española y del artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, regular en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- a) La garantía del derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna.
- b) Las condiciones necesarias a promover por las Administraciones Públicas vascas para hacer efectivo el citado derecho, velando especialmente por que pueda ser disfrutado por los colectivos especialmente necesitados.
- c) La definición del Servicio Público Vasco de Vivienda, funcionalmente vinculado al Estado Social y responsabilidad común de las Administraciones Públicas vascas competentes en materia de vivienda.
- d) La definición de las políticas públicas de viviendas, así como los instrumentos de programación y planificación necesarios para el desarrollo de las mismas.

- e) Las competencias, potestades y obligaciones de las distintas Administraciones Públicas en materia de Vivienda de Protección Pública.
- f) El régimen jurídico aplicable a las actuaciones de promoción, adquisición, construcción, adjudicación, uso, aprovechamiento, transmisión y conservación de las Vivienda de Protección Pública.
- g) La organización y funciones del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, del Servicio Publico de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y del Registro de Viviendas de Protección Pública.
- h) El fomento de la rehabilitación de vivienda.
- i) La inspección del parque de Vivienda de Protección Pública, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador por infracciones en materia de vivienda
- j) El combate contra las patologías antisociales en materia de vivienda.
- k) La protección de los derechos de las personas consumidoras de todo tipo vivienda y la transparencia en el mercado inmobiliario.
- l) La sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda.
- m) La estadística en materia de vivienda.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones de la presente Ley serán de aplicación a:

- a) El Servicio Público Vasco de Vivienda y a las políticas de las Administraciones Públicas competentes en materia de Vivienda de Protección Pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- b) El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Servicio Publico de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y el Registro de Viviendas de Protección Pública.
- c) Las Viviendas de Protección Pública ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- d) Los suelos destinados a la construcción de Vivienda de Protección Pública radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- e) Las medidas de fomento en materia de vivienda aplicadas por las Administraciones Públicas competentes y cualesquiera otras entidades jurídicas comprendidas en la administración institucional.
- f) Las actuaciones de cualquier tipo, tanto de personas físicas como jurídicas, públicas y privadas, que se realicen en la Comunidad Autónoma de Euskadi en el ámbito de la Vivienda de Protección Pública.
- g) La totalidad de las viviendas y los agentes del mercado inmobiliario.
- h) La información objeto de tratamiento estadístico en materia de vivienda.

CAPITULO II PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 3. Principios rectores.

La intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

- a) **De orden social**
 - Universalidad, efectividad y garantía judicial del derecho de la ciudadanía al disfrute de una vivienda digna, así como de los derechos constitucionales conexos a la vivienda.
 - Consecución de una oferta de Vivienda de Protección Pública, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorialmente y tipológicamente

- equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social, estructural o coyuntural.
 - Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas o de cualquier otra índole.
- b) **De orden constitucional-medioambiental**
- Conservación, rehabilitación, reforma o renovación del parque inmobiliario residencial existente.
 - Ahorro energético.
 - Sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda.
- c) **De orden administrativo**
- Servicio efectivo a la ciudadanía, con preferencia por los colectivos objetivamente más necesitados de la tutela pública.
 - Cooperación y coordinación entre todas las Administraciones Públicas.
 - Programación, eficacia, eficiencia, agilidad, responsabilidad y control de la gestión y los resultados de las políticas públicas.
 - Economía, suficiencia, adecuación y racionalización de los medios a los fines.
 - Simplificación y racionalización de la actividad administrativa.
 - Transparencia, igualdad de oportunidades y discriminación positiva de determinados colectivos en la adjudicación de Vivienda de Protección Pública.
 - Uso socialmente responsable del parque de Vivienda de Protección Pública.
 - Calidad de la Vivienda de Protección Pública.
 - Protección de los derechos de las personas usuarias de vivienda.
 - La participación de la ciudadanía en el diseño, implementación y evaluación de las políticas de vivienda de las Administraciones Públicas.

CAPITULO III ADMINISTRACIONES PUBLICAS COMPETENTES

SECCION 1ª. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi

Artículo 4. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi el ejercicio de las siguientes competencias:

- a) **La potestad normativa en materia de Vivienda de Protección Pública.**
- b) **La regulación de las diferentes modalidades de Vivienda de Protección Pública, dentro del marco legal delimitado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, esta Ley y la futura acción legislativa del Parlamento Vasco.**
- c) **La calificación, tanto provisional como definitiva, de todas las tipologías de Vivienda de Protección Pública de naturaleza autonómica.**
- d) **La integración de la política de Vivienda de Protección Pública con la de ordenación del territorio, suelo y medio ambiente.**
- e) **El diseño de las políticas autonómicas de fomento y promoción que favorezcan el acceso de todas las personas al disfrute de una vivienda digna.**
- f) **La programación del gasto público en materia de vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.**
- g) **La preservación efectiva de los intereses generales y supramunicipales en materia de vivienda.**

- h) La aprobación del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como la aprobación definitiva de los distintos programas de vivienda.
- i) La coordinación del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi con los planes municipales de vivienda.
- j) La aprobación del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- k) La aprobación de los Planes Supramunicipales de Vivienda.
- l) La cooperación con el resto de las Administraciones Públicas en el desarrollo de las distintas medidas y planes de fomento y promoción del acceso a la vivienda.
- m) La gestión y administración del parque público autonómico de Vivienda de Protección Pública, que podrá encomendarse a sociedades participadas por el Gobierno Vasco.
- n) La constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de Vivienda de Protección Pública, que podrá encomendarse, en todo o en parte, a sociedades participadas por el Gobierno Vasco.
- o) La promoción y gestión de Viviendas Protegidas, así como de alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- p) La regulación y dirección del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y el Registro de Viviendas de Protección Pública.
- q) La regulación y el control de la adjudicación de todas las tipologías de Vivienda Protegida autonómicas, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- r) Para la garantía del principio de igualdad en el disfrute del derecho a la vivienda de la ciudadanía con independencia de su municipio de residencia, la regulación de las condiciones básicas y mínimas de la adjudicación de todas las tipologías de Vivienda Protegida, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados por los Ayuntamientos al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- s) El control de la adquisición, uso, disfrute y disposición de todas las tipologías de Vivienda Protegida, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- t) El ejercicio de la facultad de policía de vivienda y la potestad sancionadora en materia de Vivienda de Protección Pública.
- u) El ejercicio de la facultad de intervención administrativa sobre los negocios jurídicos en relación con las Vivienda de Protección Pública, incluidas aquellas viviendas y elementos constructivos vinculados que accedieran a la protección como consecuencia de las ayudas recibidas.
- v) La potestad expropiatoria para la ejecución de los planes de vivienda autonómicos y/o municipales, así como los supuestos legalmente tasados de expropiación por incumplimiento de la función social de la vivienda.
- w) La gestión de la estadística sobre Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- x) El asesoramiento a la ciudadanía en materia de Vivienda de Protección Pública,
- y) El asesoramiento a la ciudadanía y la mediación en materia de compraventa, alquiler y uso de Vivienda Libre.
- z) Emitir informe, preceptivo y no vinculante, sobre las propuestas de modificación de las normas forales tributarias que afecten a las políticas públicas de vivienda. Dicho informe será remitido, además de a los órganos forales competentes, al Órgano de Coordinación tributaria.
- aa) Cualesquiera otras competencias que no hayan sido expresamente atribuidas a otras Administraciones Públicas en materia de vivienda.

SECCION 2ª. Competencias de las administraciones públicas locales

Artículo 5. Competencias de los ayuntamientos.

1. Los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses y dentro del marco establecido por la presente Ley, así como por la normativa del Gobierno Vasco de desarrollo de la misma, son competentes para:
 - a) El establecimiento de políticas propias de Vivienda de Protección Pública que favorezcan el acceso de todas las personas al disfrute de una vivienda digna.
 - b) La aprobación, dentro del marco del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de los Planes Municipales de Vivienda.
 - c) Dentro del marco fijado por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y por esta Ley, la regulación de las tipologías municipales Vivienda de Protección Pública.
 - d) La cooperación con el resto de las Administraciones Públicas vascas en materia de fomento y promoción del acceso a la vivienda.
 - e) La constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de Vivienda de Protección Pública, que podrá encomendarse, en todo o en parte, a otras entidades jurídicas comprendidas en la administración institucional mediante la suscripción del correspondiente convenio.
 - f) La promoción y gestión de Vivienda de Protección Pública, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
 - g) La realización, dentro del marco de esta ley y de la normativa de desarrollo del Gobierno Vasco, de su propia política de adjudicaciones de las Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
 - h) La gestión, administración y conservación del parque público de titularidad municipal de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
 - i) El establecimiento de medidas financieras de apoyo y fomento de la Vivienda de Protección Pública dentro de sus respectivos términos municipales.
 - j) La potestad expropiatoria para la ejecución de los planes de vivienda municipales.
 - k) Proponer al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco la declaración de las áreas degradadas que pudieran existir en cada término municipal para tener acceso a medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación que beneficien a dichas áreas, así como al resto de las viviendas de cada municipio.
 - l) El ejercicio de la facultad de intervención administrativa sobre los negocios jurídicos en relación con las Vivienda de Protección Pública de regulación municipal, incluidas aquellas viviendas y elementos constructivos vinculados que accedieran a la protección como consecuencia de las ayudas recibidas.
 - m) El ejercicio de la facultad de policía de vivienda y la potestad sancionadora en materia de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.
2. Los ayuntamientos ejercerán, en materia de Vivienda de Protección Pública, las competencias que la normativa urbanística les confiere sobre la actividad edificatoria.
3. Los Ayuntamientos que por su dimensión o falta de recursos tengan dificultades o no puedan ejercer plenamente sus competencias en materia de vivienda podrán solicitar de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la correspondiente cooperación interadministrativa.

TITULO I
EL DERECHO A LA VIVIENDA

Artículo 6. El derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna

1. La ciudadanía vasca, siempre que cumpla los requisitos exigidos en los artículos 52 a 54 de esta Ley, tiene derecho a exigir a los Ayuntamientos la satisfacción directa de su derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna.
2. Cuando un Ayuntamiento no de satisfacción al derecho a acceder a una vivienda digna de una concreta persona, ésta podrá dirigirse al Gobierno Vasco para exigir la satisfacción subsidiaria del citado derecho.
3. Los Ayuntamientos y el Gobierno Vasco deberán articular las políticas que conduzcan a garantizar el disfrute ciudadano del derecho a acceder a una vivienda digna y, de entre ellas, muy especialmente las reguladas en esta Ley.
4. Dichas políticas deberán satisfacer de forma integral las necesidades ciudadanas de vivienda con anterioridad al uno de enero de 2012 a través de, al menos, alguno de los siguientes mecanismos:
 - a. El acceso a un Alojamiento Dotacional en Alquiler.
 - b. El acceso a una Vivienda de Protección Pública en alquiler.
 - c. El acceso a un programa público de movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido.
 - d. La subvención del alquiler de una Vivienda Libre, en las condiciones sociales y económicas que reglamentariamente se determinen.
5. En todos los supuestos anteriores, el alquiler que sufrague la ciudadanía no podrá ser superior al 30% de sus ingresos, calculados los mismos tal y como reglamentariamente se determine.
6. Superado el uno de enero de 2012, la ciudadanía, en el caso de imposibilidad efectiva de acceso a una vivienda digna en las condiciones antes descritas, podrá exigir judicialmente la efectividad de este derecho.
7. En el caso de las personas afectadas por la Ley de Prestación Complementaria de Vivienda la satisfacción de la necesidad de vivienda se deberá producir desde la entrada en vigor de esta Ley, sin que rija el plazo de cinco años del apartado anterior.

TITULO II
LAS POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA

CAPITULO I
PLANIFICACION Y PROGRAMACION DE LAS POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA

Artículo 7. Concepto

1. La planificación y la programación de vivienda tienen por objeto la organización de la respuesta de las Administraciones Públicas a las necesidades de viviendas de la ciudadanía.
 2. Tanto la planificación como la programación de las políticas públicas de vivienda incorporaran la participación ciudadana como uno de sus componentes esenciales.
-

Artículo 8. Instrumentos de planificación y de programación de vivienda

- 1. Los instrumentos de planificación y de programación de vivienda tienen que concretar, en el ámbito que les corresponda, la aplicación del objeto y principios rectores de esta Ley, mediante el establecimiento de directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa.**
- 2. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda establecidos por esta Ley son los siguientes:**
 - a) El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco**
 - b) En desarrollo de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 4/1990 de Ordenación de Territorio del País Vasco, el Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción de Vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco.**
 - c) Los Programas Supramunicipales de Vivienda.**
 - d) Los Planes Locales de Vivienda.**

Artículo 9. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco

- 1. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco determina las propuestas y compromisos del Gobierno Vasco en política de vivienda.**
- 2. El Plan Director de Vivienda tienen que contener, como mínimo:**
 - a. Previsiones demográficas y de necesidades de vivienda, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia de la misma.**
 - b. Análisis del potencial de oferta de viviendas de todo tipo dirigida a políticas sociales.**
 - c. Análisis del potencial de oferta de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.**
 - d. Los ejes estratégicos en materia de políticas públicas de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con especial atención a las políticas de alquiler público, rehabilitación, movilización de vivienda vacía, así como a la sostenibilidad urbana y residencial.**
 - e. Los compromisos de financiación pública y privada del Plan Director de Vivienda.**
 - f. Los mecanismos de seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.**
- 3. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco será aprobado, una vez informado el Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, por el Consejo de Gobierno.**
- 4. El procedimiento de elaboración contará con la participación de la ciudadanía y los entes locales, en orden a conocer y ponderar los intereses públicos y privados relacionados.**
- 5. El Plan Director de Vivienda deberá ser coherente con el objeto y principios rectores de esta Ley.**

Artículo 10. El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco

1. El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco constituye el marco orientador para la aplicación en todo el territorio de Euskadi de las políticas previstas en esta Ley desarrollando las previsiones de las Directrices de Ordenación Territorial y de los Planes Territoriales Parciales con el objeto de facilitar su cumplimiento, justificando expresamente su grado de adecuación.
2. El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco debe contener una estimación de las necesidades, déficit y desequilibrios en materia de vivienda. En este sentido, el Plan Territorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda incluirá, entre otros, los siguientes análisis:
 - a. Cuantificación del suelo residencial generado y susceptible de nuevos desarrollos.
 - b. Cuantificación de la Vivienda de Protección Pública existente, identificación de su tipología, régimen de acceso y determinación de su localización en el territorio.
 - c. Análisis de los datos demográficos básicos relacionados con la vivienda, especialmente con referencia a los colectivos vulnerables,
 - d. Análisis de los datos sobre el estado del parque edificado y de las necesidades de su mantenimiento, mejora o sustitución, con atención especial a las situaciones y procesos de infravivienda.
 - e. Análisis de las políticas y estrategias y sus resultados en materia de vivienda por parte del Gobierno Vasco y del resto de las Administraciones Públicas competentes.
3. En relación con estos análisis, el Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco incluirá, entre otros, las siguientes previsiones:
 - a. Fijación de las necesidades de Vivienda de Protección Pública para los próximos 16 años.
 - b. Determinación de las necesidades de alojamientos de carácter dotacional para igual periodo.
 - c. Establecimiento de los criterios de localización de las citadas viviendas y alojamientos y de los parámetros y estrategias a tener en cuenta por el planeamiento municipal a los efectos de asegurar la disponibilidad de suelo a tal fin.
 - d. Programación de las inversiones necesarias y realización de un estudio económico – financiero que exprese y enfoque la viabilidad de las intervenciones propuestas.
 - e. Especificación de los criterios para hacer el seguimiento en la aplicación del Plan y para su modificación y revisión.
4. El procedimiento de elaboración del Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda contará con la participación, sin perjuicio de la derivada del procedimiento de su tramitación, de los otros Departamentos del Gobierno Vasco con competencias relacionadas con el plan, de la ciudadanía, los entes locales y, más específicamente, del Foro de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma en orden a conocer y ponderar los intereses públicos y privados relacionados.

Artículo 11. Los Programas Supramunicipales de Vivienda

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco puede programar actuaciones en materia de uso residencial del suelo y de vivienda, que afecten a intereses supralocales. Las operaciones objeto de programación se tienen que prever para un tiempo determinado y siempre que sea posible se formalizarán convenios con los entes locales correspondientes.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien directamente, bien a través de sociedades públicas y/o participadas, puede adquirir terrenos, en cualquier clase de suelo, a efectos de constituir reservas para patrimonio público de suelo y vivienda de conformidad con lo que prevé la legislación urbanística.
3. Las actuaciones previstas en el presente artículo se llevarán a cabo de forma coordinada con los municipios afectados.

Artículo 12. Los Planes Locales de Vivienda

1. Los Planes Locales de Vivienda determinan las políticas y compromisos municipales en política de vivienda.
2. Tienen la obligación de aprobar Planes Locales de Vivienda los municipios de más de 2.000 habitantes.3.000 habitantes, así como los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.
3. Los Planes Locales de Vivienda tienen que contener, como mínimo:
 - a) Previsiones demográficas y de necesidades de vivienda en el municipio, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o cambio.
 - b) Análisis del potencial de oferta municipal de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma, con determinación de la cantidad, modalidades, régimen de acceso e iniciativa pública o privada.
 - c) Los ejes estratégicos de las políticas municipales de vivienda, con especial atención a las políticas de alquiler público, rehabilitación, movilización de vivienda vacía, así como a la sostenibilidad urbana y residencial.
 - d) La forma en que deben cumplirse las obligaciones de oferta de vivienda en alquiler protegido y en alquiler libre en el municipio, a los efectos de dar cumplimiento a lo regulado en los artículos 23 a 30 de esta Ley.
 - e) Los compromisos de financiación pública y privada del Plan Local de Vivienda.
 - f) Mecanismos de seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.
4. La tramitación y aprobación de los Planes Locales de Vivienda se acomodarán a lo que se dispone en la legislación de Régimen Local respecto al régimen de funcionamiento y de adopción de acuerdos de las Corporaciones Locales.
 - a) Además de lo anterior, la tramitación tendrá que incluir un periodo de exposición pública, el desarrollo de un programa de participación ciudadana, el informe del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal regulado en el artículo 109 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi en el caso de los municipios de más de 20.000 habitantes y el informe del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes.
 - b) La aprobación corresponderá en todo caso al pleno del Ayuntamiento.
5. Los Planes Locales de Vivienda deberá ser coherentes con el objeto y principios

rectores de esta Ley, así como con los ejes estratégicos del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco citados en el artículo 9.2 d) de esta Ley.

CAPITULO II EL FORO DE ENCUENTRO DE URBANISMO Y VIVIENDA DE EUSKADI

Artículo 13. El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi

- 1. El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, creado por la Disposición Adicional 11ª de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi es, a los efectos de esta ley, el organismo consultivo y asesor del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos y la ciudadanía en materia de vivienda.**
- 2. Está adscrito al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y le corresponden las siguientes funciones:**
 - a) ser informado de los planes de vivienda del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes.**
 - b) hacer cuantas propuestas consideres oportunas en materia de vivienda al Gobierno Vasco y Ayuntamientos.**
 - c) elaborar informes y dictámenes a solicitud del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, los alcaldes o alcaldesas, los grupos municipales en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes y el resto de los miembros del Foro.**
 - d) cualesquiera otras funciones que le sean atribuidas por la legislación vigente en materia de vivienda.**
- 3. La composición del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi determinará reglamentariamente. En el han de estar representados, además del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos, los jóvenes, los consumidores, los colectivos profesionales, sociales, sindicales y empresariales vinculados al sector de la vivienda.**
- 4. El presidente del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi es el Consejero o Consejera del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.**

CAPITULO III SERVICIO PÚBLICO VASCO DE VIVIENDA

Artículo 14. Servicio Público Vasco de Vivienda

- 1. Las políticas de las Administraciones Públicas vascas al servicio del objeto y los principios rectores de esta Ley, así como los medios humanos y materiales funcionalmente adscritos a los mismos, configuran el Servicio Público Vasco de Vivienda.**
- 2. Entre otros, forman parte del Servicio Público Vasco de Vivienda:**
 - a) El Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.**
 - b) El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Servicio Publico de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y el Registro de Viviendas de Protección Pública.**
 - c) Las sociedades públicas o participadas del Gobierno Vasco dedicadas a la vivienda, suelo, alquiler, rehabilitación, movilización de vivienda vacía u otros fines de interés público en estas materias.**

- d) Los servicios de vivienda, urbanismo o análogos de los Ayuntamientos vascos.
- e) Las sociedades públicas o participadas municipales dedicadas a la vivienda, suelo, alquiler, rehabilitación, movilización de vivienda vacía u otros fines de interés público en estas materias.
- f) Los servicios o personas jurídicas públicas o privadas que sustituyan o continúen en el futuro las labores de los relatados en este artículo.

Artículo 15. Funcionamiento

Todos los medios del Servicio Público de Vivienda están adscritos funcionalmente a la consecución de los objetivos y principios rectores de esta Ley.

Artículo 16. Cooperación

El Gobierno Vasco y los Ayuntamientos vascos deberán cooperar en la gestión del Servicio Público Vasco de Vivienda para llevar a término los objetivos y principios rectores de esta Ley, en especial todo lo relativo a la solidaridad urbana y la cohesión social.

CAPITULO IV MEDIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO ADSCRITOS AL SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA

Sección 1ª: PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 17.

La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco adscribe al Servicio Público de Vivienda los siguientes medios:

- a) Los medios del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
- b) Las sociedades públicas o privadas participadas y adscritas al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Sección 2ª: EL SERVICIO VASCO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA – ETXEBIDE

Artículo 18. El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide

- 1. Este Servicio tiene por objeto recoger las demandas de Vivienda de Protección Pública de la ciudadanía vasca.
- 2. Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.

Artículo 19. Requisitos de acceso

- 1. Los requisitos que deberá cumplir la persona física o la unidad convivencial para ser dada de alta en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide son los siguientes:
 - a) Alguno de los futuros adjudicatarios de Vivienda de Protección Pública deberá estar empadronado en cualquiera de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

- b) Todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo en el momento de presentación de la solicitud de inscripción.
 - c) La persona física solicitante o, en su caso, la unidad convivencial, deberá acreditar sus ingresos. Se denegará la inscripción si no se acreditan los ingresos suficientes según la modalidad solicitada y si se sobrepasan los ingresos máximos de la modalidad solicitada, todo ello de acuerdo con lo previsto en la presente Ley y en la normativa de desarrollo.
2. El Gobierno Vasco podrá desarrollar reglamentariamente las condiciones de cumplimiento de los requisitos de acceso al Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.

Artículo 20. Principio de universalidad en el acceso al Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública - Etxebide

1. La inscripción como demandante en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide dará derecho, siempre que se cumplan el resto de requisitos, a participar en todos los procesos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública, así como a cualquier otro tipo de prestación pública en materia de vivienda, con independencia de si las viviendas, servicios o prestaciones son promovidas por el Gobierno Vasco, los Ayuntamientos, los promotores privados u otros agentes.
2. Ninguna persona podrá ser obligada a inscribirse en ningún otro registro, público o privado, para participar en un procedimiento de adjudicación de Vivienda de Protección Pública si ya está inscrita en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.
3. La persona que solicita su inscripción deberá identificarse y caracterizar de la forma más completa posible la naturaleza de su demanda de servicios y prestaciones públicas, al objeto de que las Administraciones Públicas puedan atender adecuadamente tales demandas.

Sección 3ª: EL REGISTRO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 21. El Registro de Vivienda de Protección Pública

1. Este registro tiene por objeto:
 - a. Inscribir en el mismo a todas las Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales, sus titulares y otras circunstancias que reglamentariamente se determinen.
 - b. Garantizar la integridad, control de uso, inspección y ejercicio de la potestad sancionadora y expropiadora sobre el parque de Vivienda de Protección Pública
2. A los efectos de garantizar los objetos citados en el párrafo anterior:
 - a. El Gobierno Vasco inscribirá todas las Viviendas de Protección Pública y alojamientos dotacionales promovidos por él directamente, por sus sociedades participadas y por los promotores privados.
 - b. Los Ayuntamientos tienen la obligación de inscribir en el Registro de Viviendas de Protección Pública todas las Viviendas de Protección Pública que promuevan al amparo de las modalidades de regulación municipal. Igual obligación tendrán en el caso de los alojamientos dotacionales municipales.

3. Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Registro de Viviendas de Protección Pública.

Sección 4ª: EL SERVICIO DE MEDIACION Y CONCILIACION EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS - BIZILAGUN

Artículo 22. El Servicio de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun

1. Este Servicio tiene por objeto:
 - a. la mediación y conciliación en conflictos entre particulares en materia de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos de Vivienda Libre.
 - b. el asesoramiento a la ciudadanía y la mediación en materia de compraventa, alquiler y uso de Vivienda Libre.
 - c. La gestión de las ayudas públicas a la rehabilitación y análogas del Departamento competente en materia de vivienda, así como la información sobre las mismas a la ciudadanía.
2. Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Servicio de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos – Bizilagun.

CAPÍTULO V SOLIDARIDAD URBANA Y COHESION SOCIAL

Artículo 23. Objetivo de cohesión social

1. Por cohesión social, a los efectos de esta Ley, se deberá entender la existencia de un parque residencial público de alquiler al servicio permanente de la sociedad vasca y de entidad suficiente y adecuada para satisfacer el derecho constitucional de toda la ciudadanía a la vivienda.
2. Quedarán legalmente obligados al cumplimiento del objetivo de cohesión social los municipios obligados por la legislación urbanística a aplicar los estándares y cuantías mínimos de vivienda de protección pública.

Artículo 24. Colaboración interinstitucional y Cohesión social

1. Todas las instituciones públicas colaborarán en el ejercicio de sus políticas y concertarán las actuaciones necesarios para alcanzar el objetivo de cohesión social.
2. Sin perjuicio de la obligación municipal de elaborar Planes Municipales de Viviendas y de previsión de oferta mínima de viviendas en alquiler, todas las instituciones públicas son, conjuntamente, responsables del cumplimiento del objetivo de cohesión social.

Artículo 25. Planes Municipales de Vivienda y Cohesión social

1. Los Planes Municipales de Vivienda tienen por objeto, entre otros, determinar de qué forma deben cumplirse las obligaciones de oferta de vivienda en alquiler protegido y en alquiler libre en cada municipio.
2. Los Planes Municipales de Vivienda deberán prever y garantizar al menos que el 50% de las Viviendas de Protección Pública construidas en sus términos municipales al amparo de cada planeamiento general sean ofertadas con carácter permanente en régimen de alquiler protegido. La condición de alquiler

permanente se expresará en el acto de calificación y tendrá acceso al Registro de la Propiedad.

3. Los Planes Municipales de Vivienda deberán así mismo prever y garantizar al menos que el 15% de las Viviendas Libres construidas en sus términos municipales al amparo de cada planeamiento general sean ofertadas con carácter permanente en régimen de alquiler. La condición de alquiler permanente se expresará en el acto de concesión de la licencia y tendrá acceso al Registro de la Propiedad.
4. El cumplimiento de las obligaciones descritas en este artículo se podrá materializar en todo el término municipal y en la forma y los plazos que se establezcan en los Planes Municipales de Vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 26. Alojamientos Dotacionales y Cohesión Social

La previsión de alojamientos dotacionales en el planeamiento general no podrá compensar las obligaciones establecidas en este artículo.

Artículo 27. Formulación y tramitación de Planes Municipales de Vivienda

1. El Plan Municipal de Vivienda es un documento de existencia obligatoria en todos los planes generales de municipios obligados por la legislación urbanística a aplicar los estándares y cuantías mínimos de vivienda de protección pública.
2. La formulación, tramitación y aprobación de los Planes Municipales de Vivienda seguirá los mismos trámites y plazos que el instrumento de planeamiento general en que el que estos queden integrados.
3. Los municipios obligados tendrán que elaborar un censo de las viviendas que integran sus parques de viviendas destinadas al alquiler protegido y libre, de acuerdo con la metodología que se establezca. Este censo tendrá que estar permanentemente actualizado para poder constatar el cumplimiento del objetivo de cohesión social.

Artículo 28. Objetivo de Solidaridad Urbana

1. Por solidaridad urbana, a los efectos de esta Ley, se deberá entender la mutua prestación de asistencia y de recursos entre todas las instituciones públicas para alcanzar los objetivos de cohesión social.
2. Los Ayuntamientos podrán conveniar con el Gobierno Vasco o sus sociedades públicas y/o participadas la gestión de parte o la totalidad del parque municipal de Vivienda de Protección Pública en alquiler a los que se hace referencia en esta Ley.

Artículo 29. Patrimonios Públicos de Suelo y Solidaridad Urbana

1. En virtud de la aplicación de la obligación de solidaridad urbana, las Diputaciones Forales y el Gobierno Vasco dedicarán su patrimonio de suelo residencial al cumplimiento de las previsiones establecidas en los respectivos Planes Municipales de Vivienda, especialmente en lo que refiere al cumplimiento de los objetivos de cohesión social.
2. El suelo residencial que forme parte del Patrimonio Municipal de Suelo será destinado al cumplimiento del objetivo de cohesión social y de sus respectivos Planes Municipales de Vivienda.

Artículo 30. El Fondo de Solidaridad Urbana y Cohesión Social

- 1. El Gobierno Vasco creará un Fondo de Solidaridad Urbana económico específico, gestionado por el Departamento competente en materia de vivienda, para dar apoyo a los municipios que acrediten dificultades especiales para la consecución de los objetivos fijados en el artículo 23.**
- 2. El Fondo de Solidaridad Urbana quedará integrado por los recursos que el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco decida dotar de sus recursos presupuestarios.**
- 3. El Fondo integrará también las cantidades generadas por las sanciones establecidas en esta Ley en los artículos 168, 169 y 170 de esta Ley.**

CAPITULO VI LA ESTADISTICA EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 31. Competencia

- 1. El órgano estadístico del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco es competente para la elaboración de estadísticas propias relativas a la vivienda no incluidas en el Plan Vasco de Estadística y en los Programas Estadísticos Anuales del EUSTAT, así como para la elaboración del Plan Estadístico Departamental.**
- 2. A los efectos de las competencias establecidas en el artículo 33 de la Ley 4/1986, de Estadística de la Comunidad Autónoma del País Vasco el órgano estadístico del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá solicitar de los ayuntamientos, promotores privados y demás agentes del mercado de Vivienda Protegida cuantos datos estime pertinentes para la elaboración de estadísticas de vivienda.**
- 3. Los ayuntamientos, promotores privados y demás agentes del mercado de Vivienda de Protección Pública están obligados a suministrar dicha información estadística al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.**
- 4. En caso de contravenir dicha infracción les será aplicable el régimen sancionador contenido en los artículos 24 y 25 de la Ley 4/1986, de Estadística de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

Artículo 32. Objeto

- 1. Las estadísticas elaboradas por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco tendrán por objeto principal la caracterización del parque residencial protegido de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como las características de los usuarios del citado parque.**
- 2. De la misma manera, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco realizará estadísticas para el conocimiento del parque y mercado de vivienda general, sin circunscribirse a la Vivienda de Protección Pública.**
- 3. Toda esta información estadística estará al servicio de las Administraciones Públicas y agentes del mercado de la vivienda para apoyar la toma de decisiones en materia de políticas públicas de vivienda y mercado de vivienda respectivamente.**

TITULO II
LA VIVIENDA PROTEGIDA

CAPITULO I
REGIMEN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

SECCION 1ª. Definición y características

Artículo 33. Definición.

Tendrán la consideración de Vivienda de Protección Pública aquellas que cumplan los requisitos de superficie, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establezcan en la presente Ley y en su normativa de desarrollo y se califiquen como tales por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por los Ayuntamientos en el caso de las modalidades de regulación municipal.

Artículo 34. Uso y destino.

Las Viviendas de Protección Pública deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus titulares y deberán ser ocupadas en los plazos y condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 35. Precio.

1. Las Vivienda de Protección Pública estarán sujetas a un precio máximo de venta y de renta.
2. Reglamentariamente se fijarán los criterios de cálculo, apreciación y depreciación de dichos precios máximos que, en cualquier caso, podrán tener en cuenta los siguientes principios:
 - a) Para la venta:
 - el precio final de las Vivienda de Protección Pública se determinará tomando como referencia el precio básico de la VPO de Régimen General y minorando o acrecentando el precio final del resto de las modalidades de Vivienda de Protección Pública.
 - el precio básico de la VPO de régimen general, así como el del resto de las modalidades de Vivienda de Protección Pública, tendrá en cuenta la superficie útil de la vivienda, pero también podrá tener en cuenta otros factores vinculados a la ubicación geográfica, calidad constructiva, funcionalidad y sostenibilidad medioambiental de las viviendas.
 - sin perjuicio de lo anterior, en la determinación del precio final de las Vivienda de Protección Pública en venta se deberá tener en cuenta de forma preferente el valor de uso de las viviendas para las personas usuarias de la misma.
 - en los casos de venta de promociones de Vivienda de Protección Pública en alquiler protegido los precios futuros de venta podrán ser mayores que los de módulo vigente en cada momento si esas viviendas permanecen en régimen de alquiler protegido al menos 15 años; reglamentariamente se desarrollarán estas especificidades en materia de precios de venta de Vivienda de Protección Pública en alquiler.

b) Para el alquiler

- el precio de los alquileres de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública podrá tener en cuenta los ingresos de los inquilinos, discriminando positivamente a los inquilinos de menores rentas, y las características de las propias viviendas.

Artículo 36. Suelo con destino a Vivienda de Protección Pública.

1. Los suelos calificados por la ordenación urbanística con destino a Vivienda de Protección Pública, en cualquiera de sus modalidades relacionadas en el artículo siguiente, deberán respetar los valores máximos de repercusión de suelo urbanizado establecidos por sus normativas protectoras respectivas.
2. Este valor máximo de repercusión así señalado se establece así mismo como el límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas. Esta condición de límite máximo de precio tendrá acceso a las escrituras públicas en que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

SECCION 2ª. Tipos y clases

Artículo 37. Tipos de Vivienda de Protección Pública.

- 1) Las Viviendas de Protección Pública podrán ser de los siguientes tipos:
 - a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales
 - b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General
 - c) Viviendas de Régimen Tasado, que se dividen en:
 - Autonómicas
 - Municipales, que a su vez se subdividen en:
 - Vivienda Tasada Municipal de régimen especial
 - Vivienda Tasada Municipal de general o concertado
- 2) El Gobierno Vasco reglamentariamente y dentro del marco de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi definirá las características básicas de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública de regulación autonómica, así como determinadas condiciones mínimas comunes que deberán respetar todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública tanto para su acceso en compra como para su alquiler.
- 3) Los Ayuntamientos definirán, a través de sus ordenanzas y dentro del marco de la Ley 272006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi y de esta Ley, las características básicas de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal, así como los ingresos mínimos y máximos que deberán tener las unidades convivenciales para acceder, tanto para el alquiler como en compra, a cada modalidad de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.
- 4) A falta de regulación específica, el régimen de protección pública podrá aplicarse analógicamente a los alojamientos de carácter dotacional y entre ellos los apartamentos en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.

**CAPITULO II
CALIFICACION**

Artículo 38. La calificación.

La calificación es el procedimiento administrativo por el cual se declara que una vivienda de forma individual o una promoción de forma conjunta es Vivienda de Protección Pública, con todas las consecuencias legales que de ello se derivan.

Artículo 39. Concesión de la calificación.

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco es el órgano competente para otorgar o denegar la calificación tanto provisional como definitiva de las modalidades autonómicas de Vivienda Protegida recogidas en el artículo 37 de esta Ley.
2. Los Ayuntamientos son competentes para otorgar o denegar la calificación tanto provisional como definitiva de las modalidades municipales de Vivienda Protegida recogidas en el artículo 37 de esta Ley. A estos efectos la licencia municipal que autorice a edificar al promotor tendrá naturaleza y contenido doble, al tener que cumplir con los requisitos legales de la licencia urbanística y también los requisitos legales de la calificación de Vivienda de Protección Pública, especialmente los del artículo 40 y siguientes.
3. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos dispondrán de dos meses para dictar resolución, sin perjuicio de las interrupciones de dicho plazo producidas por la comunicación de defectos subsanables hecha al solicitante. No obstante el mismo órgano podrá acordar la ampliación del plazo por otros dos meses si, por razones del servicio, fuera imposible examinar la solicitud dentro del periodo inicial. Si transcurrido el plazo de dos meses no se hubiese dictado resolución se entenderá otorgada la calificación.

Artículo 40. Contenido mínimo de la calificación.

En la calificación deberán hacerse constar los siguientes extremos:

- a) Identidad del promotor, que incluya nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio. El promotor deberá encuadrarse en alguno de los siguientes tipos:
 - Gobierno Vasco, sus sociedades o entes instrumentales
 - Ayuntamiento, sus sociedades o entes instrumentales
 - Promotores Privados
 - Cooperativas
 - Entidad privada conveniada con Gobierno Vasco, sus sociedades o entes instrumentales
 - Entidad privada conveniada con Ayuntamiento, sus sociedades o entes instrumentales
- b) Tipo de vivienda según la clasificación que establece el artículo 37 de la presente Ley.
- c) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o inexistencia de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su superficie útil respectiva.
- d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas.
- e) Criterios que han contribuido a la determinación del precio, tal y como se recogen en el artículo 35 de esta Ley.
- f) Precio de venta y/o renta de las viviendas y elementos vinculados, que no podrá ser superior, tal y como establece el artículo 35 de esta Ley, al precio máximo aplicable a cada promoción.
- g) La mención expresa de la no limitación de plazo de la calificación, en los términos del artículo 43 de esta Ley.

Artículo 41.

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, las calificaciones como Vivienda de Protección Pública podrán ser de las siguientes clases:

a) En función del promotor

- Vivienda de Protección Pública gubernamental
- Vivienda de Protección Pública municipal
- Vivienda de Protección Pública privada
- Vivienda de Protección Pública cooperativa
- Vivienda de Protección Pública privada conveniada con el Gobierno Vasco
- Vivienda de Protección Pública privada conveniada con un Ayuntamiento
- Vivienda de Protección Pública de otros operadores

b) En función de la modalidad de Vivienda de Protección Pública:

- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales
- Viviendas de Protección Oficial de Régimen General
- Vivienda de Protección Pública de Régimen Tasado
 - Autonómicas
 - Municipales
 - de régimen especial
 - de régimen general o concertado
- Cuando se les aplique de forma analógica la normativa de Vivienda de Protección Pública, los Alojamientos de carácter rotacional

c) En función del régimen de acceso:

- En alquiler
- En derecho de superficie
- En propiedad
- En precario
- Otros regímenes de acceso.

Artículo 42. Habitabilidad.

3. Las Viviendas de Protección Pública deberán cumplir todas las condiciones de habitabilidad exigidas, con carácter general, para cualquier vivienda más las exigidas para las Viviendas de Protección Pública.
4. Ambos tipos de condiciones se determinarán reglamentariamente por el Gobierno Vasco.

Artículo 43. Duración del régimen de Vivienda de Protección Pública.

1. Las viviendas y el resto de los elementos constitutivos de cada promoción que sean objeto de calificación con arreglo a lo previsto en la presente Ley mantendrán permanentemente su naturaleza de Vivienda de Protección Pública y, por tanto, su sujeción a tal régimen.
2. Las viviendas calificadas como Vivienda de Protección Pública, sea cual sea su modalidad, el promotor o el régimen de tenencia, no podrán ser posteriormente descalificadas.

**CAPITULO III
REGIMEN DE TENENCIA Y ACCESO**

SECCION 1ª. Modalidades de acceso

Artículo 44. Modalidades.

El acceso y disfrute de las Vivienda de Protección Pública podrá realizarse bajo alguno de los siguientes títulos:

- a) Arrendamiento.
- b) Titularidad en derecho de superficie.
- c) Propiedad plena.
- d) Cualesquiera otros títulos contemplados en la legislación civil.

Artículo 45. Arrendamiento.

1. Las Viviendas de Protección Pública se adjudicarán en régimen de arrendamiento cuando la calificación establezca este régimen de uso y tenencia.
2. Las Administraciones Públicas deberán adjudicar el uso de sus parques de vivienda en arrendamiento de forma coherente con las obligaciones recogidas en los artículos 23 a 30 de esta Ley.

Artículo 46. Derecho de superficie.

1. La persona titular de una vivienda, junto con sus anejos vinculados, en régimen de derecho de superficie, será propietaria de la vivienda y anejos separados del suelo sobre el que se haya edificado la promoción de viviendas, que seguirá perteneciendo a su titular.
2. Las viviendas en régimen de derecho de superficie se adquieren por un plazo máximo de 75 años. Una vez transcurrido dicho plazo el propietario del suelo recupera la propiedad plena de las viviendas y el resto de los elementos de la promoción. El derecho de superficie es reconstituible cuantas veces se considere oportuno.
3. Se transmitirán Viviendas de Protección Pública en régimen de derecho de superficie cuando la calificación de la correspondiente promoción establezca este régimen.
4. Reglamentariamente se podrá ampliar el plazo posible del derecho de superficie en el caso de modificaciones en el marco legal estatal.
5. Las Administraciones Públicas respetarán en sus actuaciones en derecho de superficie lo establecido en los artículos 128 a 130 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 47. Propiedad plena.

1. Las Viviendas de Protección Pública se adjudicarán en régimen de propiedad plena cuando la calificación definitiva establezca este régimen de uso y tenencia.
2. La adquisición de la plena propiedad de las Vivienda de Protección Pública estará sometida, en todo caso, a las limitaciones de uso y disposición impuestas por su sujeción al régimen de Vivienda de Protección Pública, en los términos establecidos por la presente Ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 48. Otros títulos.

1. Excepcionalmente se podrá obtener el uso y disfrute de una Vivienda de Protección Pública junto con sus anejos vinculados, en régimen distinto a los contemplados en los artículos 45 a 47 anteriores, especialmente en régimen de precario.
2. Dichos regímenes excepcionales sólo serán aplicables a Vivienda de Protección Pública de forma individualizada, nunca a promociones enteras, ni podrán incluirse en la calificación, provisional o definitiva, de una promoción.
3. Dicho régimen, en el caso de la cesión de una Administración Pública a una persona física, será siempre provisional, y atenderá a circunstancias excepcionales que impidan temporalmente la obtención de la vivienda en arrendamiento, derecho de superficie o propiedad y deberán tener su origen en las políticas sociales de las Administraciones Públicas vascas.
4. Dichos regímenes en el caso de la cesión de una Administración Pública a una persona jurídica estará vinculado a un programa concurrente con las políticas sociales de las Administraciones Públicas.

Artículo 49.

1. Las Administraciones Públicas vascas, así como sus sociedades públicas o entes instrumentales, solo podrán adjudicar Vivienda de Protección Pública que provenga de sus Patrimonio Públicos de Suelo en régimen de alquiler o derecho de superficie.
2. Idéntico tratamiento recibirá la Vivienda de Protección Pública promovida por una entidad privada que haya recibido ayudas públicas para la adquisición del suelo o para la construcción, en cuyo caso la Administración Pública subvencionante mantendrá la propiedad del suelo y el derecho a recuperar el uso de las viviendas y demás elementos construidos sobre dicho suelo.

Artículo 50. Limitaciones de las propiedades dominicales de los propietarios o titulares en derecho de superficie de una Vivienda de Protección Pública

1. Los titulares de una Vivienda de Protección Pública, tanto en propiedad como en derecho de superficie, no podrán adquirir íter vivos, con posterioridad a la adjudicación de la Vivienda de Protección Pública, una Vivienda Libre ubicada en cualquier lugar del Estado.
2. La adquisición de una Vivienda Libre descrita en el apartado anterior de este artículo dará lugar a la obligación de restituir a la Administración General del País Vasco la Vivienda de Protección Pública para que ésta sea readjudicada a una persona demandante de vivienda inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda - Etxebide.
3. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la restitución de Vivienda de Protección Pública a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Dicho desarrollo reglamentario podrá ampliar el ámbito geográfico al que hace referencia en el número 1 de este artículo.

SECCION 2ª. Requisitos para el acceso

Artículo 51. Personas beneficiarias.

1. El disfrute de Vivienda de Protección Pública por parte de personas físicas requerirá del cumplimiento de los requisitos que se establecen en la presente

Ley, que deberán acreditarse suficientemente de la forma que establezcan la Ley y su normativa de desarrollo.

2. El acceso a Vivienda de Protección Pública por parte de personas jurídicas sólo será posible en los términos que fija el artículo 48 de la presente Ley.

Artículo 52. Requisitos.

1. Los requisitos exigibles a las personas físicas para ser titulares, por adjudicación, de cualquier clase de Vivienda de Protección Pública serán los siguientes:
 - a. ser mayor de edad o estar emancipado.
 - b. estar empadronado en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
 - c. superar los ingresos mínimos y no rebasar los ingresos máximos que establezca la normativa para cada caso.
 - d. tener necesidad de vivienda en los términos establecidos normativamente.
 - e. no haber sido adjudicatario de otra Vivienda de Protección Pública en el plazo de tiempo que establezca la normativa vigente.
 - f. no ser titular de Vivienda Libre ni antes ni después de la adjudicación de Vivienda de Protección Pública en el plazo de tiempo y condiciones que establezca la normativa vigente.
2. Los Ayuntamientos podrán imponer, para las modalidades municipales de Vivienda de Protección Pública, requisitos de acceso adicionales a los mínimos fijados por esta Ley para todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública, sin perjuicio del respeto a los requisitos mínimos y generales para todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública establecidos en esta Ley y su normativa de desarrollo, así como a los principios generales del ordenamiento jurídico.

Artículo 53. Necesidad de vivienda.

1. Todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a alguna de las siguientes fechas:
 - a) A la fecha de publicación de la Orden del Consejero de Vivienda que dé inicio al procedimiento de adjudicación.
 - b) A la fecha de publicación de acuerdo de pleno o acto administrativo municipal que de inicio al procedimiento de adjudicación municipal
 - c) A la fecha de calificación provisional en los supuestos de primera transmisión de Vivienda de Protección Pública en el caso de las promociones privadas.
 - d) A la fecha de presentación a visado del contrato de compraventa o arrendamiento en segundas y posteriores transmisiones.
2. Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento del otorgamiento de escritura pública de compraventa o formalización del contrato de arrendamiento.
3. No obstante, podrán ser beneficiarios de Vivienda de Protección Pública quienes sean titulares de una vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad pero se encuentren en alguno de los supuestos exceptuados que se contemplen reglamentariamente por el Gobierno Vasco.
4. La persona o personas titulares de una vivienda incluida en cualquiera de los supuestos exceptuados, para poder acceder efectivamente a la Vivienda de Protección Pública, deberán previamente poner su vivienda a disposición del

Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o del Ayuntamiento correspondiente.

5. Las Viviendas Libres puestas a disposición de las Administraciones Públicas se calificarán como Vivienda de Protección Pública y se adjudicarán a personas inscritas en El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide. En el caso de puesta a disposición para su alquiler por parte de la Administración estas no será calificadas como Vivienda de Protección Pública.
6. El Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá, mediante Orden, acordar que la persona o personas titulares de una vivienda cumplen el requisito de necesidad de vivienda en determinados supuestos en los que se aprecien circunstancias sociales especiales que lo hacen aconsejable.

Artículo 54. Ingresos máximos y mínimos.

1. Ingresos mínimos.

- a) Los ingresos anuales ponderados de todos los miembros de la unidad convivencial no podrán ser inferiores a:
 - i. 3.000 € para las Vivienda de Protección Pública en arrendamiento
 - ii. 9.000 € para las VPO de régimen general en derecho de superficie o en plena propiedad
 - iii. 12.000 € para las VPO de régimen tasado autonómico en derecho de superficie o en plena propiedad.
- b) Los Ayuntamientos determinará los ingresos mínimos para las Vivienda Tasada Municipal de régimen especial en derecho de superficie y alquiler.
- c) Cuando la persona que pretenda acceder a la vivienda tenga discapacidad de movilidad reducida permanente no se le exigirán ingresos mínimos si se pretende acceder a una Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento. Cuando se trate de vivienda en propiedad o derecho de superficie la cantidad mínima exigible será 3.000 €
- d) Cuando la persona que pretenda acceder a la vivienda sea una mujer víctima de violencia de género no se le exigirán ingresos mínimos si se pretende acceder a una Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento.

2. Ingresos máximos. Los ingresos anuales ponderados de todos los miembros de la unidad convivencial no podrán ser superiores a la siguientes cantidades:

- a) 20.000 € para las Viviendas Sociales
- b) 30.000 € para las Viviendas de Protección Oficial de régimen general
- c) 43.000 € para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómicas y
- d) 43.000 € euros para las Viviendas Tasadas Municipales de régimen especial.
- e) El que determinen libremente los Ayuntamientos vascos para las Viviendas Tasadas Municipales de régimen general o concertado.

3. Dichos ingresos, tanto los mínimos como los máximos, salvo lo establecidos en los números 2 d) y e) de este artículo, podrán ser actualizados mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco para adaptarlos a la realidad socio-económica de cada momento, tanto para disminuirlos como para incrementarlos.

Artículo 55. Itinerarios y gestión integral del parque de Vivienda de Protección Pública Exclusividad.

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos favorecerán el tránsito de los usuarios de Vivienda de Protección Pública dentro del parque de Vivienda de Protección Pública a los efectos de garantizar un uso adecuado e integral del parque, proteger el interés público, los principios rectores y objeto de esta Ley y las necesidades en cada momento de los usuarios del parque de Vivienda de Protección Pública.

CAPITULO IV REGIMEN DE ADJUDICACION Y DISPOSICION

SECCION 1ª. Régimen de adjudicación

Artículo 56. Forma de adjudicación.

1. Todas las Vivienda de Protección Pública, sea cual sea su régimen jurídico, la clase de promoción y el régimen de uso y tenencia se adjudicarán mediante sorteo público ante Notario, con las únicas salvedades contempladas en la presente Ley.
2. El sorteo solo se podrá celebrar una vez se haya obtenido la calificación provisional de la promoción a adjudicar o la licencia municipal que hace las veces en el caso de la Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.

Artículo 57. Modalidades.

1. **Sorteos gubernamentales:** el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco adjudicará a través del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide las siguientes viviendas:
 - a) Las Vivienda de Protección Pública y los alojamientos de carácter dotacional promovidos directamente por el Gobierno Vasco.
 - b) Las Vivienda de Protección Pública de promociones concertadas con la iniciativa privada.
 - c) Las Viviendas de Protección Pública promovida por las sociedades públicas o privadas participadas directa o indirectamente por el Gobierno Vasco.
 - d) Las Viviendas de Protección Pública para cuya promoción se haya suscrito convenio a fin de percibir ayudas públicas.
 - e) En los demás casos cuando así lo establezca la normativa vigente o se suscriba convenio al efecto.
2. **Sorteos municipales:** los Ayuntamientos adjudicarán por sus propios medios o a través del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide en los siguientes casos:
 - a) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional promovidos directamente por un Ayuntamiento.
 - b) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública promovidas por una sociedad pública municipal o por un organismo autónomo local.
 - c) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública promovidas por una empresa privada que haya suscrito convenio con una administración local.
3. **Sorteos de promotores privados:** los promotores privados adjudicarán las Vivienda de Protección Pública de su titularidad, salvo que sean promociones concertadas con las Administraciones Públicas, mediante sorteo ante Notario entre las personas participantes que se determinan en el siguiente artículo, salvo que opten por encomendar el sorteo y la adjudicación al Gobierno Vasco o a un Ayuntamiento, en cuyo caso serán consideradas adjudicaciones gubernamentales o municipales.

4. **Sorteos de cooperativas:** las cooperativas que promuevan Vivienda de Protección Pública adjudicarán directamente mediante sorteo público ante Notario entre las personas participantes que se determinan en el siguiente artículo.

Artículo 58. Participantes.

Las personas que podrán participar en los sorteos serán, según las distintas modalidades de procedimiento, las siguientes:

1. **Viviendas sorteadas por el Gobierno Vasco:** tomarán parte en el sorteo todas las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que hayan solicitado vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción, a excepción de aquellos casos en los que la Orden de Inicio de procedimiento de adjudicación de dicha promoción disponga otra cosa.
2. **Viviendas sorteadas por los ayuntamientos:** tomarán parte en el sorteo todas las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que hayan solicitado vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción y que acrediten estar empadronadas en el mismo, junto con aquellas que integren las listas que, en su caso, pueda elaborar el Ayuntamiento. Los Ayuntamientos podrán permitir el acceso de demandantes empadronados en otros municipios distintos al propio cuando así lo estimen oportuno. En todo caso lo harán en la medida necesaria para permitir cumplir con las obligaciones creadas en el artículo 61 de esta Ley.
3. **Viviendas sorteadas por los promotores privados:** tomarán parte en estos sorteos las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que soliciten vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción, aunque estén empadronadas en otro municipio.
4. **Viviendas promovidas por cooperativas:** tomarán parte en estos sorteos todas las personas asociadas con anterioridad a la convocatoria de sorteo hecha por la propia cooperativa, y, además, deberá ofrecerse a las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que hayan solicitado vivienda el municipio en cuyo término se encuentre la promoción de que se trate la posibilidad de asociarse y participar en el sorteo en los términos, plazos y formas que se determinen reglamentariamente.
5. **Viviendas de autopromoción, comunidades:** siempre que hubiera más personas solicitantes que viviendas objeto de adjudicación, ésta se efectuará por sorteo ante Notario entre las personas que autopromueven o que integran la comunidad. En el caso de que las personas autopromotoras o los socios comuneros no cumplan los requisitos establecidos para ser beneficiario de una Vivienda Protegida, las viviendas que no se puedan adjudicar deberán sortearse entre las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que soliciten el municipio de que se trate.

Artículo 59. Procedimiento.

1. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de adjudicación de las Viviendas de Protección Pública incluidas en el artículo 57.1, que, en todo caso, se hará mediante sorteo público ante Notario entre las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide y admitidas al sorteo conforme a dicha normativa de desarrollo y a las determinaciones particulares de la correspondiente Orden de inicio del procedimiento de adjudicación de cada promoción, en lo relativo a plazos de

admisión, cupos, viviendas reservadas para cada cupo, municipios declarados interesados y otras.

2. Las administraciones públicas locales adjudicarán las Viviendas de Protección Pública contempladas en el artículo 57.2 mediante sorteo público ante Notario en cualquiera de las siguientes modalidades:
 - a. Sorteo municipal: mediante la correspondiente Ordenanza Reguladora de la adjudicación de la promoción de que se trate.
 - b. Sorteo concertado con Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide : mediante el correspondiente acuerdo con el citado Servicio.
3. Las promotoras privadas adjudicarán las viviendas de sus promociones no concertadas mediante sorteo público ante Notario.
 - a. El resultado del sorteo determinará una lista de personas adjudicatarias y una lista de espera ordenada. Ambas se remitirán, junto con el Acta Notarial, al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde la celebración del sorteo, y se publicarán en dependencias de la empresa promotora.
 - b. Asimismo ésta deberá comunicar fehacientemente su selección a cada una de las personas adjudicatarias, concediéndoles un plazo de 15 días para aceptar o renunciar y, en su caso, presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos para ser beneficiario de una Vivienda de Protección Pública.
 - c. Cuando se produzcan renunciaciones o bajas por incumplimiento se procederá a adjudicar utilizando la lista de espera ordenada.
 - d. De todo ello se dará conocimiento al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en los términos y forma que se determine, junto con otros aspectos procedimentales, reglamentariamente.
4. Las cooperativas, autopromociones y comunidades de propietarios seguirán el mismo procedimiento establecido en el apartado 3 anterior para sortear entre los participantes que establecen los apartados 4 y 5, respectivamente, del artículo 58.

Artículo 60. Políticas de discriminación positiva

1. Los procedimientos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos deberán incorporar cupos de discriminación positiva hacia colectivos con especial dificultad en el acceso a la vivienda y especialmente necesitados de tutela pública.
2. Reglamentariamente se fijarán cuales son esos colectivos a discriminar positivamente, así como las condiciones de tal discriminación en lo referente a los procedimientos de adjudicación del artículo 57.1 de esta Ley.
3. Los Ayuntamientos establecerán libremente, con las únicas limitaciones de las prescripciones contenidas en esta Ley y en su desarrollo reglamentario, su propia política de cupos y discriminación positiva en los sorteos de Vivienda de Protección Pública municipal.

Artículo 61. Políticas de movilidad geográfica

1. Los procedimientos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos deberán facilitar la movilidad geográfica de la ciudadanía vasca.
2. El Gobierno Vasco y los Ayuntamientos no podrán exigir en sus procedimientos de adjudicación más de un año de antigüedad en el empadronamiento a las personas inscritas en Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide o en su caso en los registros de demandantes de vivienda municipales.
3. Los procedimientos de adjudicación de Gobierno Vasco y Ayuntamientos deberán reservar, al menos, un 20% del total de las Viviendas de Protección Pública para demandantes de, al menos, el área funcional en la que esté enclavada la promoción.
4. Reglamentariamente se desarrollaran medidas para favorecer la movilidad geográfica.

Artículo 62. Exclusión del sorteo.

1. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrán excluirse del procedimiento de adjudicación del artículo 57.1 de esta Ley aquellas viviendas que se destinen a satisfacer necesidades específicas de vivienda, política social o realojos.
2. Mediante la Ordenanza Reguladora a la que hace referencia el artículo 57.2 de esta Ley un Ayuntamiento podrá excluir del procedimiento de adjudicación del citado artículo aquellas viviendas que se destinen a satisfacer necesidades específicas de vivienda, política social municipal o realojos.
3. En ambos casos, las Viviendas Protegidas excluidas de los procedimientos de adjudicación de los artículos 57.1 y 57.2 solo podrán cederse en alquiler o precario a personas individuales especialmente necesitados de tutela pública o a personas jurídicas en los términos establecidos en el artículo 48 de esta Ley.

SECCION 2ª. Régimen de disposición en primeras transmisiones

Visado de los contratos de Vivienda de Protección Pública

Artículo 63. Visado de los contratos de Vivienda de Protección Pública

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de una Vivienda de Protección Pública de regulación autonómica y sus anejos, o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. La obligación de presentar recae en el transmitente de la vivienda.
2. La transmisión, por cualquier título, de garajes y trasteros no vinculados a los titulares de Viviendas Protegidas de la misma promoción requerirá, asimismo, de visado previo.
3. A los efectos de esta Ley, la licencia municipal también tendrá la consideración de calificación de las Viviendas de Protección Pública de regulación municipal.
4. Las garantías para el interés general y los derechos de los adquirentes de Vivienda de Protección Pública contenidas en los artículos 68 y 69 de esta ley deberán ser observadas por los Ayuntamientos, en especial la comprobación por

parte de Notarios y Registradores de la existencia de licencia municipal para las promociones de Vivienda de Protección Pública de régimen municipal, así como el documento público municipal que de fe de la adjudicación de la concreta vivienda al concreto adjudicatario.

5. La transmisión onerosa, por cualquier título, de un suelo o de una parcela o solar con calificación urbanística para su destino a Vivienda de Protección Pública requerirá visado previo bien de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el supuesto de viviendas protegidas de regulación autonómica, o autorización del Ayuntamiento respectivo en cualquier otro caso. No será precisa esta última autorización cuando el Ayuntamiento sea el transmitente.
6. Sin la existencia de las autorizaciones y documentos citados en los apartados anteriores los Notarios no otorgarán escritura pública y los Registradores denegarán la inscripción. Ambos lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento correspondiente y de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 64. Plazo.

El plazo para dictar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses contados desde la recepción de la solicitud presentada por la persona interesada. La falta de resolución expresa en dicho plazo tendrá efectos estimatorios.

Artículo 65. Procedimiento.

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente el procedimiento de visado de los contratos de transmisión de suelo para Vivienda de Protección Pública y de Vivienda de Protección Pública.
2. Los Ayuntamientos regularán en sus ordenanzas municipales el procedimiento de visado de los contratos de transmisión de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.

Artículo 66. Clausulado obligatorio.

Todos los contratos de transmisión por cualquier título de suelo para Vivienda de Protección Pública deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en la normativa reglamentaria de desarrollo de esta Ley.

Artículo 67. Comprobación de Notarios y Registradores de la Propiedad.

1. Para el otorgamiento de escritura pública notarial de la compraventa, arrendamiento, o constitución de derechos reales sobre la Vivienda de Protección Pública y sus anejos los Notarios comprobarán previamente la obtención del correspondiente visado o licencia municipal, sin el cual denegarán el otorgamiento y lo pondrán en conocimiento de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. De la misma forma, los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier titularidad sobre Vivienda de Protección Pública y sus anejos cuando comprueben la inexistencia del visado administrativo o licencia municipal.
2. Para el otorgamiento de escritura pública notarial de la compraventa o de la constitución onerosa de derechos reales sobre suelos, parcelas o solares con destino a Vivienda de Protección Pública los Notarios comprobarán previamente la obtención del correspondiente visado o autorización municipal, sin los cuales denegarán el otorgamiento y lo pondrán en

conocimiento de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. De la misma forma, los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier titularidad sobre suelo con destino a Vivienda de Protección Pública cuando comprueben la inexistencia del visado administrativo o la autorización municipal.

SECCION 3ª. Régimen de disposición en segundas y posteriores transmisiones

Artículo 68. Autorización.

- 1. Las Viviendas de Protección Pública adjudicadas por el procedimiento del artículo 57.1 de esta Ley que hayan sido adjudicadas por el Gobierno Vasco a partir de la entrada en vigor de esta Ley serán objeto de venta forzosa al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en segundas y posteriores transmisiones, tal y como se regula en el artículo 148 a 152 de esta Ley.**
- 2. En el resto de los supuestos no se podrán efectuar segundas y posteriores transmisiones de Vivienda de Protección Pública, sea cual fuere su régimen jurídico, su promotor, su régimen de uso y tenencia, o cualquier otra circunstancia, por ningún título sin la previa y expresa autorización del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.**
- 3. La falta de resolución expresa de autorización en el plazo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud presentada por la persona interesada, tendrá efectos estimatorios.**

CAPITULO V DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Sección 1ª: derechos de las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública

Artículo 69.

Además de los derechos consagrados en la legislación administrativa general, las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública tienen derecho a

- a) En el periodo en el que son demandantes de vivienda: ser informados adecuadamente de los servicios y bienes que ofrecen las Administraciones Públicas vascas en materia de vivienda para de esta manera poder demandar a las mismas lo que mejor se adapte a sus circunstancias.**
- b) En el momento de las adjudicaciones, tanto de la Vivienda de Protección Pública en genérico, como de la concreta vivienda: asistir al procedimiento de adjudicación, así como seguirlo por medios telemáticos.**
- c) En el caso de los destinatarios de las Viviendas de Protección Pública, en el periodo entre el procedimiento de adjudicación y la efectiva disposición: ser informados sobre la marcha de las obras y la posible fecha de entrega de las viviendas.**
- d) Antes de firmar los contratos de alquiler o compra: ser informados de sus derechos y obligaciones en relación al especial régimen legal de la Vivienda de Protección Pública.**
- e) En todo momento, a relacionarse con las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda de forma telemática.**

Sección 2ª: deberes de las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública

Artículo 70.

Además de los deberes consagrados en la legislación administrativa general, las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública tienen el deber de:

- a) En el periodo en el que son demandantes de vivienda: mantener actualizados los datos personales para permitir la comunicación de la Administración con el demandante, así como el conocimiento de específica demanda de vivienda.
- b) Una vez han sido adjudicatarios y antes de firmar contrato de alquiler o compra: aceptar o rechazar la adjudicación, una vez que haya sido comunicada por la Administración, en el plazo de 15 días. A falta de aceptación expresa en plazo la Administración procederá a adjudicar la Vivienda de Protección Pública a otra persona inscrita en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.
- c) Una vez que son usuarios de una Vivienda de Protección Pública en alquiler o compra

En todo caso:

- mantener actualizados los datos personales para permitir la comunicación de la Administración con el usuario.
- permitir el acceso a la vivienda a los miembros del Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- entregar la documentación requerida en los plazos estipulados por la Administración.

En el caso de alquiler:

- cumplir de forma estricta las normas de convivencia y la normativa municipal en relación a la vecindad
- mantener actualizados los datos referentes a cambios de composición de la unidad convivencial, números de miembros en la unidad convivencial y número de perceptores de renta.
- mantener la vivienda en perfecto uso y habitabilidad.
- mantener los pagos al día.

TITULO IV FOMENTO DE LA REHABILITACION

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71. Objeto.

Es objeto del presente Título regular el régimen jurídico de las actuaciones de fomento de la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en el medio urbano como en el rural, con la finalidad de fomentar la habitabilidad del parque de viviendas existente en cada momento.

Artículo 72. Ámbito de las actuaciones de fomento.

Las medidas de fomento de la rehabilitación se extenderán a las siguientes actuaciones:

- a) La adecuación urbanística y la reforma estructural y/o constructiva de los edificios de uso principalmente residencial
- b) La adecuación de las viviendas para mejorar su habitabilidad.
- c) La adecuación del acabado general de los elementos comunes y privativos de edificios de uso principalmente residencial, viviendas a los principios de la buena construcción.
- d) La adaptación de los elementos comunes de los edificios de uso principalmente residencial y de las viviendas con el objeto de suprimir todas las barreras que impidan su pleno uso y disfrute a las personas discapacitadas.

Artículo 73. Situaciones.

A los solos efectos de lo establecido en este Título se definirán reglamentariamente:

- a) Las actuaciones que determinan la adecuación urbanística y la reforma estructural y constructiva
- b) El concepto de edificios de uso principalmente residencial
- c) Las condiciones de habitabilidad de las viviendas
- d) Las actuaciones de adecuación a los principios de la buena construcción
- e) Las actuaciones de adaptación para el uso de las viviendas por personas discapacitadas.

CAPITULO II INTERVENCIONES DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN

Artículo 74. Actuaciones protegidas de rehabilitación.

1. Tendrán la condición de actuaciones protegidas de rehabilitación aquellas que sean declaradas como tales por el órgano administrativo competente.
2. Sin perjuicio de cuantas medidas se consideren necesarias para el fomento de la rehabilitación de inmuebles, las medidas financieras de fomento establecidas en la presente Ley y en la normativa de desarrollo se dirigirán preferentemente a las actuaciones de rehabilitación de aquellos edificios cuyo uso principal sea el de vivienda.
3. Las actuaciones de rehabilitación objeto de protección se extenderán a los elementos comunes de los inmuebles cuyo uso principal sea el de vivienda y a los elementos privativos que tengan la consideración de vivienda o que, como resultado de dichas actuaciones con sujeción a lo dispuesto en materia de condiciones de habitabilidad y conforme a la normativa urbanística que les fuera de aplicación, fueran a obtener dicha consideración.

Artículo 75. Tipos de actuaciones.

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación, podrán tener, a los efectos de la determinación de las medidas financieras de fomento, la consideración de Rehabilitación Integrada o de Rehabilitación Aislada.
2. Tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en los conjuntos urbanos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada, de conformidad con lo señalado en la presente Ley y con sujeción a lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación o en el Plan Especial de Protección y Conservación correspondiente.

3. También tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en aquellos conjuntos urbanos declarados Áreas Degradadas, de conformidad con lo señalado en la presente Ley y con sujeción a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico.
4. Tendrán la consideración de Rehabilitación Aislada aquellas actuaciones que se realicen fuera de las Áreas de Rehabilitación Integrada. Asimismo tendrán esta misma consideración las actuaciones que se lleven a cabo en Áreas de Rehabilitación Integrada en aquellos edificios excluidos de rehabilitación o de reforma por el planeamiento urbanístico.

Artículo 76. Titulares de las actuaciones protegidas.

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán ser realizadas por personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que ostenten la condición de propietario, arrendatario, usufructuario, o cualquier otro título de uso o disfrute sobre el bien inmueble objeto de rehabilitación, constituyéndose, a los efectos del procedimiento administrativo, en titulares de la rehabilitación. Cuando se trate de intervenciones en los elementos comunes de un inmueble la tramitación se efectuará con quien represente a la Comunidad de Propietarios en los términos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.
2. Cuando la intervención de rehabilitación la lleve a cabo persona distinta de la propietaria del bien, deberá presentarse la autorización de la propietaria, así como el acuerdo alcanzado entre ellas sobre el reparto de los costes de la obra de rehabilitación.
3. En los supuestos de la rehabilitación forzosa establecidos en la legislación urbanística de edificios de uso principal residencial y de viviendas, el titular de las actuaciones protegidas será la persona privada o pública designada por la autoridad administrativa competente para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación omitidas.

CAPITULO III MEDIDAS FINANCIERAS

Artículo 77. Tipos de medidas financieras.

1. Sin perjuicio de los beneficios fiscales reconocidos por la normativa correspondiente, las medidas financieras de fomento de las actuaciones de rehabilitación podrán ser de los siguientes tipos:
 - a. Financiación cualificada al tipo de interés.
 - b. Ayudas económicas directas, consistentes en subvenciones y subsidiación parcial del tipo de interés de los préstamos de financiación de las actuaciones.
 - c. Cualquier otra que puedan establecer los Ayuntamientos, las sociedades urbanísticas de rehabilitación y de regeneración urbana o el Gobierno Vasco mediante Orden del Consejero del Departamento competente en materia de vivienda.
2. En los casos de concesión de ayudas directas para la rehabilitación de elementos privativos, el beneficiario de las ayudas deberá devolver las cantidades percibidas, actualizadas a la fecha de la devolución, si transmitiera por cualquier título inter vivos la propiedad o cualquier otro derecho sobre la vivienda objeto de las ayudas antes de transcurrido el periodo que se establezca en la normativa reguladora correspondiente de las citadas ayudas, que en cualquier caso no podrá ser inferior a cinco años.

Artículo 78. Condiciones para el acceso a las ayudas.

- 1. Las actuaciones de rehabilitación referidas a edificios que tengan como uso principal el de vivienda sólo tendrán la consideración de actuaciones protegidas cuando se cumplan las siguientes condiciones:**
 - a. Que el edificio tenga una antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de obras de adaptación, tanto en elementos comunes como privativos, a personas discapacitadas, cuando se trate de obras de instalación de redes que tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable vigente.**
 - b. En los edificios de uso principal de vivienda que no se encuentren adecuados urbanísticamente o en aquellos que no se encuentren adecuados estructural o constructivamente, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de las citadas condiciones sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística para los supuestos de fuera de ordenación o de ruina.**
 - c. En aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación urbanística o la adecuación estructural y constructiva del edificio, cuando el edificio no reúna las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa de desarrollo, se requerirá que el edificio posea una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar dichas condiciones de habitabilidad. La superficie útil mínima de la vivienda que se establezca como condición de habitabilidad, no será obstáculo para la consideración de actuación protegida de rehabilitación en aquellos casos en los que resulte imposible ampliar la superficie por tratarse de edificios protegidos por su interés cultural, o por cualquier otra circunstancia que lo imposibilite a tenor de las especiales características tipológicas o constructivas, que deberán ser expresamente justificadas en el expediente y puestas de manifiesto en el acto administrativo que resuelva la solicitud de ayudas de rehabilitación.**
 - d. Que el edificio, efectuadas las actuaciones rehabilitadoras, disponga de un mínimo de dos terceras partes de la superficie útil total en superficie destinada a vivienda. Dicho requisito sólo será exigible para las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes.**
 - e. Que el edificio no se encuentre en estado de ruina, en estado de fuera de ordenación, demolido parcialmente o vaciado en su interior, o que las obras de rehabilitación incluyan la demolición de fachadas o el vaciado total del inmueble. No obstante, en el supuesto de viviendas situadas en el medio rural cuya tipología constructiva responda a la edificación tradicional del entorno así como de aquellas viviendas que respondan a tipologías arquitectónicas populares de carácter gremial o estén protegidas por su interés cultural podrá ser declarada protegida la actuación de rehabilitación de la edificación siempre que, al menos, fuera reconocible la volumetría original del citado inmueble y dicha actuación sólo tuviera por objeto la reconstrucción del mismo sin alteración de la volumetría original del mismo.**
 - f. Que las intervenciones rehabilitadoras cuenten con la preceptiva licencia municipal, las viviendas resultantes cumplan todas las condiciones de habitabilidad previstas en la normativa de desarrollo y la superficie útil de las mismas no exceda los m² que disponga la normativa protectora correspondiente.**
- 2. El cerramiento de terrazas no tendrá la consideración de actuación protegible de rehabilitación, salvo en los casos en los que dicha intervención esté autorizada por licencia y además tenga por objeto ampliar la superficie útil de la vivienda a los efectos del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.**

3. El conjunto de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberá cumplir con las especificaciones que para cada actuación contemple, en su caso, el planeamiento urbanístico.

CAPITULO IV REGIMEN JURIDICO DE LAS AREAS DE REHABILITACION

SECCION 1ª. Régimen jurídico de las Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Degradadas

Artículo 79. Áreas de Rehabilitación Integrada.

1. Podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada aquellos conjuntos urbanos o rurales que por su notorio valor arquitectónico o urbanístico así como por las condiciones de degradación de su patrimonio urbanizado y edificado sean susceptibles de una especial atención por parte de las Administraciones Públicas en orden a su protección, conservación o mejora.
2. Igualmente podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada los conjuntos residenciales de reciente creación en los que, aun no siendo notorio su valor arquitectónico o urbanístico, así lo aconseje el estado de degradación del Área. Dicha consideración de Área Degradada se otorgará en función de las condiciones de degradación socio-económicas y urbanístico-arquitectónicas que se fijen reglamentariamente.
3. Reglamentariamente se regulará tanto el procedimiento de incoación por los Ayuntamientos ante el Gobierno Vasco así como la declaración por este último de los conjuntos urbanos como Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos.
4. La declaración de un conjunto urbano como Área de Rehabilitación Integrada deberá ser tenida en consideración a la hora del establecimiento por el Gobierno Vasco de medidas de fomento tanto en lo que refiere a actuaciones de rehabilitación como a actuaciones de regeneración urbana. Estas Áreas así declaradas también podrán ser tenidas en cuenta a la hora de la fijación de otras medidas de fomento de acceso a la vivienda.

Artículo 80. Planes especiales para la rehabilitación y la regeneración urbana.

1. La acción especial de las Administraciones Públicas en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación que comporten la conservación, la restauración y la mejora de su tejido urbano y edificatorio, tendente al mantenimiento de la población residente en el Área, la mejora de sus condiciones de vida y de forma especial, la calidad de las viviendas, la promoción de los equipamientos comunitarios y el mantenimiento y fomento de las actividades económicas compatibles con los objetivos citados.
2. La figura del planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana de las Administraciones Públicas en las Áreas de Rehabilitación Integrada será cualquiera de los Planes Especiales recogidos en la legislación urbanística, especialmente los Planes Especiales de Rehabilitación, de Protección y Conservación y los Planes de Renovación Urbana.
3. Los Planes Especiales deberán contener al menos entre sus determinaciones, con sujeción a la normativa urbanística y a la presente Ley y su normativa de

desarrollo, aquellas medidas que permitan planificar y llevar a cabo la acción especial de las Administraciones en los términos del presente artículo.

4. Los Planes Especiales que tengan por objeto las determinaciones urbanísticas para la rehabilitación o para la regeneración urbana estarán compuestos, al menos, de los siguientes documentos y cuyos contenidos se desarrollarán reglamentariamente:
 - a. Estudio socio-urbanístico
 - b. Memoria descriptivo – justificativa
 - c. Normativa urbanística
 - d. Estudio económico – financiero
 - e. Programa de Actuación con expresión de las inversiones públicas y privadas previstas y señalamiento de plazos y prioridades para su ejecución.
 - f. Catálogo de los bienes que deban ser objeto de protección, en el supuesto de actuaciones de rehabilitación.

SECCION 2ª. Sociedades urbanísticas de rehabilitación y/o regeneración urbana

Artículo 81. Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las Administraciones Locales de esta Comunidad podrán constituir, conjunta o separadamente, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana para la ejecución de las determinaciones de los respectivos planes especiales.
2. Las administraciones públicas podrán otorgar directamente a sus respectivas Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana la concesión administrativa para la totalidad o parte de la gestión del correspondiente planeamiento especial.
3. La concesión administrativa conllevará la condición de beneficiaria de las expropiaciones, así como la subrogación en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.
4. Constituirá el objeto social de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana al menos alguno de los siguientes fines:
 - a. La elaboración y seguimiento de estudios socio urbanísticos.
 - b. La formulación de Planes y Proyectos Urbanísticos, incluidos los de reparto de cargas y beneficios, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación, de conformidad con la normativa urbanística.
 - c. La redacción de Proyectos de Rehabilitación de todo tipo de edificación.
 - d. La realización de las obras constitutivas de las actuaciones aisladas o integradas de nueva urbanización y de reforma o mejora tanto la urbanización como de la edificación existente, así como de cualquier otra obra que suponga la ejecución de los Planes Especiales.
 - e. La promoción de la programación y preparación del suelo para la ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales, incluido el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre bienes y derechos, cuando los mismos sean procedentes según la normativa urbanística.
 - f. La colaboración en la redacción y gestión de los expedientes de expropiación cuando no ostente la condición de beneficiaria.

- g. La gestión, explotación y conservación de todo tipo de bienes, obras y servicios resultantes de la ejecución de los Planes Especiales, así como de aquellos otros incluidos en las Áreas de Rehabilitación Integrada.
 - h. Ejercer, por delegación del Ayuntamiento y en las condiciones exigidas por la legislación de régimen local, las competencias propias en materia de concesiones de licencias y de disciplina urbanística, siempre circunscritas a los ámbitos afectados por dichos Planes Especiales.
 - i. La elaboración de cualquier otro documento técnico o jurídico que precise la Sociedad o la Administración para el ejercicio de sus facultades.
 - j. Cualquier otro fin directa o indirectamente relacionado con los anteriormente citados.
5. Las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrán realizar su objeto social en más de un Área de Rehabilitación Integrada pudiendo éstas estar situadas en uno o en varios términos municipales, o en todo el término municipal.

Artículo 82. Funciones de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.

Además de las que puedan derivarse de lo señalado en el artículo anterior, podrán corresponder a las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana, para el mejor cumplimiento de sus fines, las siguientes funciones:

1. En relación con las actuaciones públicas de rehabilitación o regeneración urbana:
 - a) La elaboración de planes específicos de inversión para el incremento y mejora del equipamiento comunitario primario y la realización de intervenciones urbanizadoras.
 - b) El establecimiento de Convenios de Colaboración con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las administraciones locales y cualquier otro organismo público de la Comunidad Autónoma.
 - c) La coordinación y canalización de los recursos e intervenciones de los organismos públicos.
2. En relación con las actuaciones privadas de rehabilitación o regeneración urbana:
 - a) El establecimiento de convenios con los usuarios de viviendas que tengan un poder adquisitivo bajo, facultando a la Sociedad a realizar las obras de rehabilitación de dichas viviendas. Las condiciones económicas pactadas resultarán, en todo caso, más beneficiosas para los usuarios de las viviendas objeto de rehabilitación que las contempladas por esta Ley y su normativa de desarrollo.
 - b) La elaboración de planes de ayudas a la iniciativa privada para actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana.
 - c) La recepción y comprobación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación para su posterior remisión al organismo competente.
 - d) El control, fomento, gestión, asesoramiento, información y coordinación de las actuaciones privadas.
 - e) La elaboración de planes de alojamiento provisional de las personas afectadas por las obras de rehabilitación
 - f) La colaboración con la iniciativa privada para el establecimiento de convenios con los usuarios de las viviendas que tuvieran que desaparecer según las determinaciones del Plan Especial con el

objeto de facilitar su realojamiento en los supuestos y condiciones que determine la normativa vigente.

TITULO V
LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

CAPITULO I
CALIDAD Y REQUISITOS EXIGIBLES EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 83. El concepto de calidad en una vivienda

1. Se entiende por calidad de una vivienda, el conjunto de características y prestaciones que debe reunir para satisfacer las necesidades de los usuarios de vivienda, adaptadas a los estándares de seguridad y confort adecuados a cada momento.
2. Las viviendas tienen que cumplir los requisitos básicos, establecidos legal y reglamentariamente, relativos a la funcionalidad, la seguridad, habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad. La legislación de ordenación de la edificación y los códigos técnicos de la edificación establecen los requisitos básicos en la materia.
3. Se desarrollará reglamentariamente las formas y condiciones que acrediten que las viviendas cumplen determinados requisitos de calidad. Igualmente se regulará las condiciones que deben reunir los organismos o entidades acreditadas.

Artículo 84. Estándares mínimos de sostenibilidad medioambiental en la edificación residencial

1. En Exigencias en el ahorro de energía
 - Todo proceso de edificación, conservación y rehabilitación del parque de edificación residencial, se tendrá que garantizar la optimización de los recursos disponibles y la sostenibilidad medioambiental de la actuación.
 - Todos los intervinientes en cualquiera de las fases de la edificación residencial: proyectistas, promotores, constructores, fabricantes y usuarios de las viviendas, velarán porque su actuación siga parámetros de eficiencia, ahorro energético y en general respeto por el medio ambiente.
 - Se desarrollará reglamentariamente el código de valoración que determine en cada una de las fases de la edificación: planeamiento urbanístico, características de los materiales, su fabricación y transporte, construcción, uso de la vivienda y fase de demolición; las prácticas adecuadas que se valorarán a efectos de poder otorgar la correspondiente certificación en sostenibilidad medio ambiental, a la vivienda.
2. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

Las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria, se cubrirá mediante la incorporación en los edificios de viviendas de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global del emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio.
3. Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

En los edificios de viviendas que así se establezca en la legislación técnica básica en la materia, se incorporarán sistemas de captación transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Artículo 85. La accesibilidad en la vivienda

Toda vivienda de nueva construcción así como sus anejos deberán ser accesibles según los criterios marcados por la Ley Vasca de Promoción de la Accesibilidad, así como su reglamento de desarrollo. Los ayuntamientos comprobarán, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, que todas las nuevas edificaciones proyectadas cumplen la citada normativa.

CAPITULO II MEDIDAS DE CONTROL EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 86. El Libro del Edificio

- 1. Se entiende por Libro del Edificio, como aquel documento completo en el que se recoja la información que permita conocer no sólo las características físicas y técnicas del edificio sino también su régimen jurídico. En este documento debe consignarse la información referente a sus características técnicas, instalaciones, planos, instrucciones de uso, mantenimiento y emergencias. De tal manera que los usuarios tengan conocimiento de sus obligaciones a fin de evitar la pérdida de los niveles de habitabilidad y seguridad en los edificios.**
- 2. En todos los edificios destinados a viviendas de nueva construcción se formalizará el Libro del Edificio de acuerdo con los requisitos y en la forma que se regule reglamentariamente y conteniendo los datos principales del edificio.**
- 3. El promotor deberá entregar el Libro del Edificio al adquiriente del edificio en el acto de transmisión de la propiedad, cuando se trate de un único propietario y, si se trata de propiedad horizontal, cuando se constituya la comunidad de propietarios se entregará a su presidente, que firmará su recepción, si bien en todos los casos, deberá quedar constancia de la existencia del Libro del Edificio en el cuerpo de la escritura de compraventa. La formalización del Libro del Edificio deberá estar completamente actualizada en el momento de hacerse esta entrega.**
- 4. Del Libro del edificio se extraerá igualmente, Los manuales de las viviendas, que serán los documentos que de forma individualizada recibirá cada propietario de cada una de las viviendas que compongan el edificio, estando formado por los apartados que se determinen reglamentariamente.**
- 5. El Gobierno Vasco a través del Departamento competente en Vivienda realizará el correspondiente seguimiento administrativo y podrá realizar inspecciones para comprobar el cumplimiento del mismo. De las inspecciones de este seguimiento administrativo se dejará constancia documental en el propio Libro del Edificio.**

Artículo 87. La Inspección Técnica del Edificio

- 1. Los propietarios u ocupantes de los edificios de viviendas están obligados a realizar los actos de uso y conservación conforme a su destino, debiendo en todo caso garantizar el mantenimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, exigidas en la normativa vigente.**

2. Los propietarios de los edificios de viviendas deberán, a partir de los 50 años de antigüedad de las mismas, contando desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación o en su defecto desde la fecha de expedición del certificado final de la obra, y posteriormente cada diez años, realizar a través de técnico competente una inspección técnica del edificio, que certificará sobre su estado general de conservación y en particular sobre los aspectos relativos a su estabilidad estructural, estanqueidad y estabilidad de los cerramientos de fachada y cubierta, seguridad de uso de las instalaciones y condiciones mínimas de habitabilidad, en la forma y condiciones que reglamentariamente se determinen.
3. Cuando la inspección técnica del edificio verifique la existencia de defectos graves en su estructura, elementos de fachada, cubiertas o canalizaciones, que constituyan un riesgo para la seguridad de la edificación y/o de las personas, determinará las medidas mínimas necesarias a adoptar con carácter de urgencia para garantizar dicha seguridad y su plazo de realización, estando los propietarios afectados obligados a su ejecución en el plazo señalad.
4. La inspección técnica deberá efectuarse dentro del período de los doce meses siguientes a la fecha de expiración de los períodos señalados en el apartado 1.
5. El incumplimiento de los deberes señalados en el apartado 2 del presente artículo, podrán dar lugar a la intervención de la Administración Local competente, a través de los instrumentos coercitivos y de ejecución subsidiaria previstos al efecto en la normativa al respecto.

CAPITULO III

EL CONSEJO DE CALIDAD, SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN DE LA VIVIENDA

Art. 88.- El Consejo de calidad, sostenibilidad e innovación

1. Para garantizar un desarrollo eficiente de los planteamientos recogidos en los artículos anteriores, se creará reglamentariamente el Consejo de calidad, sostenibilidad e innovación de la Vivienda, como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuestas a la administración en las materias indicadas, y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los diversos elementos materiales que la componen.
2. La composición y el funcionamiento se determinará por el Consejero competente en la materia del Gobierno Vasco, estando al menos representados: el gobierno Vasco, los colegios y asociaciones profesionales y empresariales, centros tecnológicos, la universidad y otros entes de interés relacionados con la construcción de vivienda.
3. Este consejo podrá trabajar en comisiones específicas, que se creen al efecto, una de ellas será la actual “Comisión de la Calidad de la Edificación”, que pasará a formar parte de este Consejo

TITULO VI

UTILIZACION ANTISOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

CAPITULO I

LA VIVIENDA VACIA

Artículo 89. Definición

1. La desocupación continuada de las viviendas implica un uso antisocial y medioambientalmente no sostenible de la propiedad.
2. Para determinar la falta de ocupación de una vivienda vacía o permanentemente desocupada la Administración tendrá en cuenta, entre otros, los siguientes factores:
 - a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes
 - b) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad
 - c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares
 - d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas
 - e) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda
 - f) Declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las Administraciones Públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad en general
 - g) Declaraciones de los vecinos próximos
 - h) Negativa injustificada del titular de la vivienda de facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación

Artículo 90. Políticas públicas de fomento dirigidas a garantizar la ocupación de las viviendas

Con el objetivo de la protección del medio ambiente y la racionalización social de los recursos físicos y residenciales, las Administraciones Públicas vascas impulsarán políticas de fomento para potenciar y ampliar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas desocupadas.

Artículo 91. Canon sobre las viviendas vacías

1. Se crea el canon sobre las viviendas vacías, impuesto de naturaleza social y ecológica, destinado a la garantía de la función social de la propiedad y del medio ambiente urbano y rural.
2. El canon será de aplicación a las viviendas que los Ayuntamientos vascos declaren desocupadas.

Artículo 92. Devengo

El devengo del canon se producirá en el momento en el que se realice la declaración administrativa de vivienda desocupada a la que se hace referencia en el artículo 91.2 de esta Ley.

Artículo 93. Hecho imponible

1. Constituyen el hecho imponible y deberá dar lugar a la declaración administrativa de vivienda desocupada a la que se hace referencia en el artículo 91.2 de esta Ley las viviendas situadas en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco en las que no habite ninguna persona durante más de trescientos cincuenta días en el curso de un año, salvo que concurra las excepciones reguladas en el siguiente artículo.
2. Se entenderá que está desocupada la vivienda en la que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Permanecer sin habitantes registrados en el Padrón municipal de habitantes por el periodo establecido en el número anterior, dentro del ejercicio impositivo.
- b) Que se compruebe dicha situación bien a través de los informes de agentes de autoridad derivados de visitas al inmueble, bien a través de los datos indiciarios de dicha situación relativos a consumos de suministros básicos como agua, electricidad y análogos. A este respecto se entenderá que la vivienda está en situación de desocupación cuando no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o cuando tenga consumos inferiores a los que se derivarían de su ocupación por el período establecido en el párrafo anterior, calculados en base la media habitual de consumo por persona y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien en defecto de información más específica podrá considerarse como desocupada aquella vivienda en la cual el consumo de agua sea inferior a 2,25 metros cúbicos por persona y año, y/o el consumo de electricidad sea inferior a 80 kilowatios/hora por persona y año, y/o el consumo de gas sea inferior a 6 metros cúbicos por habitante y año.
- c) Los consumos descritos en la letra anterior podrán ser modificados reglamentariamente.

Artículo 94. Exenciones

Quedan exentos en todo caso del canon:

- a) las viviendas cuyos titulares residan temporalmente fuera de su residencia habitual por razones laborales, de salud u otras que, en todo caso, deberán justificar documentalmente.
- b) las viviendas que se encuentren alquiladas que, en todo caso, deberán justificar documentalmente esta circunstancia.
- c) las segundas residencias que, en todo caso, deberán justificar documentalmente esta circunstancia.

Artículo 95. Sujetos pasivos

1. Serán sujetos pasivos del canon sobre las viviendas vacías los sujetos pasivos del impuesto de Bienes Inmuebles que sean titulares de viviendas desocupadas.
2. Dichos sujetos pasivos estarán obligados a presentar declaración relativa al estado de desocupación de las mismas en el plazo de un mes desde que se produzca el mismo.

Artículo 96. Base imponible

Constituye la base imponible del tributo el número de días en que la Administración haya determinado que la vivienda ha permanecido desocupada, excluyendo los trescientos cincuenta días iniciales que dan lugar a la declaración de vivienda desocupada.

Artículo 97. Tipo de gravamen y cuota

1. El tipo de gravamen aplicable se establece en:
 - a. nueve euros por cada día de desocupación el primer año en que se devengue

- b. doce euros por cada día de desocupación el segundo año en que se devengue
 - c. quince euros por cada uno de los siguientes días de desocupación.
2. Las anteriores cantidades podrán ser incrementadas en el caso de que una misma persona sea titular de dos o más viviendas declaradas vacías.
3. La cuota tributaria resulta de la aplicación del tipo de gravamen a la base imponible.

Artículo 98. Gestión

1. La gestión del canon sobre las viviendas vacías corresponde a los Ayuntamientos quienes lo percibe directamente de las personas o entidades titulares de las viviendas.
2. Los ingresos obtenidos por la recaudación del canon serán compartidos al 50% por Gobierno Vasco y Ayuntamientos, una vez minorados los gastos en que hayan incurrido los Ayuntamientos como consecuencia de la gestión del impuesto.
3. Los actos de gestión, liquidación e inspección de los Ayuntamientos en la gestión del canon quedan sujetos, en lo no previsto en esta Ley, a la normativa general de tributos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 99. Registro de Viviendas Vacías

Los Ayuntamientos deberán crear y mantener un Registro de Viviendas Vacías en cada municipio, cuya información será agregada y coordinada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 100. La prescripción

El régimen jurídico de la prescripción en los actos de gestión, liquidación e inspección del tributo regulado por esta Ley se rige por lo previsto en los artículos 66 a 70 de la Ley General Tributaria.

Artículo 101. Destino del canon

La recaudación del canon sobre la vivienda vacía queda afectada a la consecución de los objetivos de las políticas públicas de vivienda.

Artículo 102. Incumplimiento del deber de conservación de la vivienda

Los Ayuntamientos también podrán coadyuvar a la persecución de la desocupación de vivienda, contraria a la función social de la propiedad dentro de su término municipal, además de con el canon creado en los artículos anteriores, mediante la imposición de sanciones por incumplimiento del deber de conservación de la vivienda.

CAPITULO II LA SOBRECUPACION

Artículo 103. Definición

1. Una vivienda se considera sobreocupada cuando se lleva a cabo en ella una actividad de alojamiento con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda.

2. Para determinar la sobreocupación de una vivienda se pueden tener en cuenta, entre otros, los siguientes factores:
 - a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes,
 - b) El pago de precio por el alojamiento,
 - c) Los consumos anormalmente elevados de agua, gas y electricidad,
 - d) La recepción de correo y notificaciones,
 - e) La utilización habitual de la vivienda para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas,
 - f) Las declaraciones o actos propios de los titulares u ocupantes de la vivienda,
 - g) Las declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las Administraciones Públicas que tengan atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad,
 - h) Las declaraciones de los vecinos próximos
 - i) La negativa injustificada del titular de la vivienda de facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentar la negativa, cuando consten también otros indicios de sobreocupación de la vivienda.
3. Será competencia de los Ayuntamientos la determinación administrativa de vivienda sobreocupada.
4. En cualquier caso se considerará que hay sobreocupación por debajo de 10 metros cuadrados disponibles por cada uno de los habitantes de hecho de una vivienda.

Artículo 104. Políticas públicas dirigidas a evitar la sobreocupación de las viviendas

1. Los Ayuntamientos tienen la obligación de impulsar políticas de control, inspección y penalización para evitar la sobreocupación de las viviendas.
2. A tales efectos, los Ayuntamientos podrán imponer las sanciones previstas en el artículo 170.27 de esta Ley, así como, en casos extremos incoar expediente de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de acuerdo con el artículo 153 de esta Ley.

TITULO VII GARANTIAS DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 105. Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda

1. Todas las personas tienen que poder tener acceso a una vivienda y ocuparla, cumpliendo los requerimientos legales y contractuales que sean de aplicación a su relación jurídica concreta, sin sufrir discriminaciones directas o indirectas ni asedio. En cumplimiento de este mandato, las Administraciones Públicas adoptarán las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y agentes, tanto en el sector público como en el sector privado.
2. Las medidas pueden consistir en acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, en la prohibición de conductas discriminatorias y en la exigencia de eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de realización de ajustes razonables para garantizarlo.

3. Son objeto específico de la acción protectora mencionada en los apartados anteriores las situaciones y actuaciones siguientes:

a) La discriminación directa, que se entenderá producida cuando una persona sea tratada, en algún aspecto relacionado con la vivienda, de forma diferente a otra en situación análoga, sin que el tratamiento diferenciado pueda resultar justificado objetiva y razonablemente con una finalidad legítima y los medios para la consecución de esta finalidad sean adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se dará cuando una disposición normativa, un Plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutras ocasionen una desventaja particular a una persona respecto de otras en su ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta cuando las actuaciones se pueden justificar objetiva y razonablemente por una finalidad legítima y los medios para la consecución de esta finalidad sean adecuados y necesarios.

c) El asedio, considerado como toda conducta que, mediante actuaciones u omisiones diversas, incluso legalmente amparadas, tenga por objetivo perturbar a la persona asediada en el uso pacífico de su vivienda creando un entorno hostil, ya sea en el aspecto material o en el social o personal, con la finalidad última de forzar la adopción de una decisión no deseada sobre el derecho que ampara su ocupación. El asedio constituye discriminación a los efectos de esta Ley.

d) Se entenderán por ajustes razonables las medidas de adecuación dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas, para facilitar, sin imponer una carga desproporcionada, su inclusión social y el goce del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones que el resto de las personas. Para establecer si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta su coste, los efectos discriminatorios que suponga su no adopción, las características de la persona, entidad u organización que la tiene que poner en marcha y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a los gastos derivados de la obligación de realizar ajustes razonables.

Artículo 106. Carga de la prueba

En los procedimientos en que la parte denunciante o demandante alega hechos que permiten presumir la existencia de discriminación respecto al ejercicio del derecho a la vivienda, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, exigirá del denunciado o demandado la aportación de una justificación objetiva y razonable sobre el respeto del derecho a la igualdad en su actuación o inactividad.

CAPÍTULO II AGENTES VINCULADOS A LA VIVIENDA

Sección 1ª: Agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas

Artículo 107. Agentes y régimen jurídico

1. Son agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de

viviendas los previstos en la normativa de ordenación de la edificación, aunque a efectos de esta Ley la regulación se circunscribe a los agentes promotor y constructor. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta Ley, sin perjuicio de lo que determina la mencionada normativa sectorial específica.

2. En el supuesto de que un promotor o constructor compatibilice su actividad con la transacción inmobiliaria, será considerado también agente de la transacción inmobiliaria a los efectos de esta Ley.

Artículo 108. El promotor

1. Es promotor de viviendas la persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación y rehabilitación de viviendas para uso propio o para su posterior transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.
2. Son obligaciones del promotor:
 - a. Ejercer sobre el solar en construir o sobre el inmueble en rehabilitar la titularidad de un derecho que le faculte para la realización de las obras correspondientes.
 - b. Obtener las preceptivas licencias de edificación y autorizaciones administrativas, y disponer del proyecto técnico de la obra.
 - c. Entregar al adquirente la documentación e información exigibles, en los términos de esta Ley. En el caso del autopromotor, la obligación corresponderá al constructor.
 - d. Suscribir los seguros y garantías establecidas legalmente. Esta obligación no será exigible en el caso del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio pero, en el caso de transmisión entre vivos de la vivienda en el plazo de 10 años, el autopromotor quedará obligado a contratar los seguros y garantías por el tiempo que reste para completar los 10 años, excepto cuando el adquirente le exonere expresamente.
 - e. Suscribir póliza de seguro o aval que garantice la devolución de cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, aunque sean calificadas de arras, señal, reserva o cualquiera otra denominación siempre y cuando tengan la misma finalidad, para el supuesto de un incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en las condiciones pactadas y, muy especialmente, cuando las obras no comiencen o acaben por cualquier causa en el plazo convenido, cuando no se obtenga cédula de habitabilidad y, en el caso de una doble venta, cuando se haya transmitido a un tercero protegido por la publicidad registral. La devolución tiene que comprender no sólo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobraron las cantidades hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder al adquirente en caso de incumplimiento del vendedor.
 - f. En el supuesto de promociones bajo el régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa legalmente constituida, garantizar la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde se tengan que emplazar las viviendas, percibidas de las personas físicas integradas en la correspondiente comunidad o sociedad.

Artículo 109. El promotor social

A efectos de esta Ley se consideran promotores sociales los promotores sin ánimo de lucro que, además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, llevan a

cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas amparadas en los Planes de vivienda de las Administraciones Públicas vascas, dirigidas a incrementar la oferta de Vivienda de Protección Pública de forma principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco Gobierno.

Artículo 110. El constructor

1. Es constructor la persona física o jurídica que ejecuta, con medios humanos y materiales propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación. Las funciones de promotor y constructor pueden ser asumidas por la misma persona, física o jurídica.
2. Son obligaciones del constructor:
 - a. Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones de la dirección técnica y facultativa, con la finalidad de obtener la calidad exigida en el proyecto
 - b. Designar a la persona que asume la representación técnica del constructor en la obra y que, por su titulación o experiencia, debe tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra
 - c. Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos, según su importancia
 - d. Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra
 - e. Facilitar al director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada
 - f. Suscribir los seguros y garantías previstas legalmente
 - g. Responder directamente ante el promotor de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación con la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.

Sección 2ª: Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

Artículo 111. Agentes y régimen jurídico

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

Artículo 112. El administrador de fincas

1. Es administrador de fincas la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También podrán considerarse administradores de fincas las Corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.
2. Para el ejercicio de la actividad de administrador de fincas es preciso disponer de la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales exigibles. La capacitación y habilitación requerida se entenderá acreditada por la incorporación a los colegios profesionales correspondientes, siempre y cuando exijan los requisitos mencionados y se acredite ante el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco que la incorporación está

vigente y no suspendida.

3. En el supuesto de que el administrador de fincas compatibilice su actividad con la transacción inmobiliaria, será considerado agente de la transacción inmobiliaria a los efectos de esta Ley.

Artículo 113. Obligaciones del administrador de fincas

1. El administrador de fincas tiene que actuar con eficacia, diligencia profesional, responsabilidad y sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con independencia y especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores, de conformidad con este Título.
2. Para garantizar los derechos de los consumidores, el administrador de fincas tiene que encontrarse cubierto por un seguro de responsabilidad civil, que puede constituirse a través de los colegios profesionales.

Artículo 114. El agente inmobiliario

1. Es agente inmobiliario la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como los derechos relativos a los mismos, incluida su constitución.
2. Para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario es preciso disponer de la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales exigibles. La capacitación y habilitación requerida se entenderán acreditadas por la incorporación a los colegios profesionales correspondientes, siempre y cuando exijan los requisitos mencionados y se acredite ante el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco que la incorporación está vigente y no suspendida.
3. Son requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario:
 - a. Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto.
 - b. Estar en posesión de la capacitación profesional que se exige legalmente.
 - c. Constituir y mantener en permanente vigencia una garantía para cada razón social bajo la que desarrolle su actividad, para responder de las cantidades que el agente reciba a cuenta del precio total convenido, aunque sean calificadas de arras, señal, reserva o cualquier otra denominación siempre y cuando tengan la misma finalidad. La garantía tendrá que cubrir, entre otros, los supuestos de incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en las condiciones pactadas y, muy especialmente, la posibilidad de que las obras no comiencen o acaben por cualquier causa en el plazo convenido, la de que no se obtenga cédula de habitabilidad y, en el caso de doble venta, la de la transmisión a un tercero protegido por la publicidad registral. Reglamentariamente se podrán determinar las modalidades y criterios de fijación del riesgo a cubrir por esta garantía.
 - d. Constituir y mantener, con vigencia permanente, póliza de responsabilidad civil para responder del ejercicio de la actividad mediadora desarrollada por cada razón social bajo la que desarrolle su actividad. Reglamentariamente se podrán determinar las modalidades y criterios de fijación del riesgo a cubrir por esta póliza de responsabilidad.

Artículo 115. Obligaciones del agente inmobiliario

Son obligaciones del agente inmobiliario:

- a. Llevar a cabo la transacción con diligencia profesional y responsabilidad y con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con independencia y especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores de vivienda.
- b. Antes de iniciar una oferta de inmueble, el agente está obligado a suscribir una nota de encargo con el propietario que le encargue la transacción, que le habilite para publicitar y ofertarlo, percibir cantidades a cuenta o formalizar cualquier precontrato o contrato con terceros. No se podrán ofertar o publicitar inmuebles de terceros sin nota de encargo. Los datos que tienen que constar necesariamente en la nota de encargo, de las que tendrá que existir documentación acreditativa, son los siguientes:
 - i. Identidad del agente y número de inscripción en el Registro de homologación para los agentes inmobiliarios de Euskadi, o en el correspondiente colegio profesional, en el caso de que el agente esté inscrito y cumpla los requisitos exigibles.
 - ii. Identidad del propietario del inmueble o, en su caso, representación en la que actúa.
 - iii. Plazo de duración del encargo.
 - iv. Descripción de la operación encomendada.
 - v. Identificación de la finca o fincas, sus datos registrales, cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza, así como el régimen de protección de la vivienda, en su caso, y precio de la oferta. El cliente que encarga la transacción tiene que poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, cualquier otro aspecto jurídico de especial relevancia, en especial tener procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.
 - vi. Retribución del agente inmobiliario y forma de pago. En ningún caso se puede percibir retribución, por la misma operación, de las dos partes de la transacción.
 - vii. Derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

Sección 3ª: Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda

Artículo 116. Carácter de los Registros

1. Se podrán crear Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda.
2. Los registros de homologación son registros administrativos de carácter voluntario u obligatorio que tienen por objeto la inscripción de los agentes a qué hace referencia el Capítulo II de este Título. Los Registros dependerán del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y responderán a la tipología de los agentes.
3. La inscripción de los agentes en el Registro se efectuará en los términos y según el procedimiento que reglamentariamente se apruebe. Es condición para la inscripción la acreditación del cumplimiento de los requisitos y cualificaciones indicados en esta Ley y los que reglamentariamente se establezcan.
4. La inscripción será voluntaria, u obligatoria, según se determine reglamentariamente.
5. La no inscripción en los Registros de homologación no afectará la a validez de los contratos y a las demás actuaciones que puedan haberse celebrado con la intervención del agente, en relación con la vivienda.

6. El reglamento de los Registros concretará las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asentamientos, su renovación, resolución y además aspectos de funcionamiento.

Artículo 117. Distintivo de inscripción en los Registros

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco creará un distintivo y placa de formato y características específicas que tendrá que ser colocada en lugar visible para el público en cada uno de los locales del agente inscrito, así como en el papel comercial y en la publicidad de los agentes, y que contendrá el número de inscripción del agente en el Registro correspondiente.

CAPÍTULO III PUBLICIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo 118. La publicidad y su carácter vinculante

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, rehabilitación y prestación de servicios inmobiliarios tienen que someterse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad que se establecen en esta Ley.
2. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general, con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, arrendamiento o cualquiera otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.
3. La publicidad se tiene que ajustar a los principios de veracidad y suficiencia y no puede contener informaciones que induzcan o puedan inducir a error a sus destinatarios.
4. Las características de las viviendas, sus anexos, servicios e instalaciones comunes, así como las especificaciones sobre si están ya acabados o se encuentran en fase de proyección o construcción, ofertadas en la publicidad realizada, serán exigibles ulteriormente por el comprador, aunque no se hubiese hecho mención específica de ellas en el contrato de transmisión.

Artículo 119. Menciones obligatorias

En toda publicidad, el agente debe hacer constar necesariamente:

- a) La localización de la vivienda
- b) El estado de la vivienda ofertada, en el sentido de si se encuentra ya acabada, está en fase de construcción, o simplemente proyectada.
- c) La superficie útil. En caso de anexos, su superficie se hará constar de forma diferenciada.
- d) El responsable de la promoción, con dirección y teléfono de contacto

CAPÍTULO IV OFERTA DE LA VIVIENDA

Artículo 120. Oferta para la venta en primera transmisión

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, rehabilitación y transacción inmobiliaria tienen que someterse a las normas reguladoras de la oferta que se establecen en esta Ley.

2. El interesado en adquirir una vivienda de nueva construcción debe recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de lo que se le ofrece. Esta información debe entregarse antes de poder percibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, siempre y cuando el importe supere el uno por ciento del precio fijado para la transmisión. Los pagos parciales inferiores generarán esta obligación cuando, sumados todos ellos, sean iguales o superiores a este uno por ciento.
3. La información mínima de la oferta debe hacer referencia a los extremos siguientes:
 - a) Identificación de la vivienda y descripción de las características esenciales, como superficie útil de la vivienda, y la de sus anexos, que tendrá que constar separadamente; materiales utilizados en la construcción; orientación principal; grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético; y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte.
 - b) Identificación registral de la finca, con referencia a sus cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza. Si procede, cuota de participación que corresponda en relación al total del valor del inmueble.
 - c) Importe de los gastos comunitarios, en el supuesto de que la vivienda se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal.
 - d) Precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la gravan y que legalmente corresponden al comprador así como otros gastos inherentes al contrato que le sean imputables.
 - e) Condiciones económicas y financieras de la transmisión: forma y plazos de pago, con referencia a si se exige o no entrada inicial; intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.
4. Si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, además de los requisitos mencionados, se tienen que hacer constar los plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda.

Artículo 121. Oferta para la venta en segundas y sucesivas transmisiones

En caso de oferta de viviendas en segundas o sucesivas transmisiones se tienen que facilitar los siguientes datos:

- a) Antigüedad del edificio; estado de conservación; servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes.
- b) Gastos comunitarios pendientes, en el supuesto de que la vivienda se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal.
- c) Estado de ocupación de la vivienda.

Artículo 122. Oferta para el arrendamiento

1. En la oferta de un arrendamiento hay que proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, tanto físicas como jurídicas, así como de las condiciones básicas del contrato. Esta información debe entregarse antes de poder recibir cualquier cantidad a cuenta.
2. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:
 - a) Descripción de la vivienda, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.
 - b) El precio total de la renta, con desglose y detalle de los servicios accesorios y otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación.
 - c) Plazo del arrendamiento.

- d) Forma de actualización del precio de la renta a lo largo del plazo del arrendamiento.
- e) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.

Artículo 123. Acreditación de las condiciones de habitabilidad

En los supuestos regulados en el presente Capítulo, se considerará información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda, la contenida en la cédula de habitabilidad, en la calificación definitiva en el caso de Viviendas Protegidas, o en el certificado emitido por una Entidad Colaboradora de la Administración debidamente acreditada, sobre el control del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

CAPÍTULO V TRANSMISIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

Artículo 124. Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas

1. En todo contrato de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizado en el marco de una actividad empresarial o profesional, las cláusulas tienen que cumplir los requisitos siguientes:
 - a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no se faciliten previamente o simultáneamente a la formalización del contrato.
 - b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, que excluye la utilización de cláusulas abusivas, según la definición recogida en la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en todo caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor así como las cláusulas que vinculan el contrato sólo a la voluntad del empresario o profesional, las que significan privación de derechos básicos del consumidor y las que signifiquen inexistencia de reciprocidad.
 - c) En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalece la interpretación más favorable al consumidor.
2. El cumplimiento de esta prescripción se documentará mediante la cédula de habitabilidad, la calificación definitiva en el caso de Viviendas Protegidas, o el certificado emitido por una Entidad Colaboradora de la Administración debidamente acreditada, sobre el control del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Artículo 125. Requisitos para transmitir viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta

Son requisitos previos para poder celebrar un contrato de transmisión de una vivienda en construcción, o para recibir cualquier cantidad a cuenta, los siguientes:

- a) Tener licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.
- b) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en ella o rehabilitarla y transmitirla. Debe hacerse expresa indicación de las cargas y gravámenes que afecten tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.
- c) Tener otorgadas las garantías y seguros legalmente exigibles.
- d) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

Artículo 126. Requisitos para transmitir viviendas acabadas de nueva construcción o recibir cantidades a cuenta

Son requisitos previos para poder celebrar un contrato de transmisión de una vivienda acabada de nueva construcción, o para recibir cualquier cantidad a cuenta, los siguientes:

- a) Tener licencia de edificación que describa como vivienda el inmueble que es objeto de transmisión.
- b) Disponer de la conexión del servicio general de los suministros previstos en red de forma individualizada para cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.
- c) Disponer de certificación entregada por los técnicos competentes sobre la idoneidad de los materiales y de las redes de servicios.
- d) Disponer de las autorizaciones administrativas y documentos necesarios para la ocupación de la vivienda.
- e) Tener otorgadas las garantías y seguros legalmente exigibles.
- f) Haber formalizado el Libro del edificio correspondiente.
- g) Haber sido dividido el crédito hipotecario, si procede, entre las diferentes entidades registrales del inmueble.

Artículo 127. Documentación que es preciso entregar al adquirente

1. En los actos y contratos de transmisión de viviendas nuevas, el transmitente tiene que entregar al adquirente la documentación siguiente:
 - a) Plano de situación del edificio.
 - b) Plano de superficie de la vivienda, con medición acreditada por técnico competente. Si hay anexos, medición diferenciada.
 - c) Memoria de calidades.
 - d) Cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva en el caso de vivienda con protección oficial.
 - e) Nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.
 - f) Documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación del garante, el titular de la garantía, los derechos del titular y el plazo de duración.
 - g) Documentación relativa a la hipoteca, si está constituida.
 - h) Si procede, escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si ya hubiesen sido otorgados.
 - i) Documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.
2. En los actos y contratos de transmisión de viviendas de segunda o sucesivas transmisiones, a los documentos señalados en el anterior apartado se han de añadir la Certificación emitida por el secretario de la comunidad de propietarios sobre el estado de deudas de la vivienda, en caso de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal. El certificado tiene que especificar si el edificio ha sido objeto de reparaciones de elementos estructurales y, en todo caso, la previsión de obras a realizar aprobadas o pendientes de aprobación. También se añadirá la certificación sobre el control de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
3. Los gastos derivados de la obtención de la documentación mencionada no tienen que correr a cargo del adquirente de la vivienda.

Artículo 128. Requisitos para el arrendamiento de viviendas

1. La entrega de la documentación acreditativa de la información requerida en la

oferta de un arrendamiento, según prevé el artículo 122 de esta Ley, es requisito para la suscripción del contrato. La superficie de la vivienda tiene que quedar acreditada mediante plano de mediciones, suscrito por técnico competente.

2. El ocupante tiene derecho a que se le entregue la cédula de habitabilidad o acreditación equivalente con la suscripción del contrato.
3. En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Estas fianzas se depositarán en el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

CAPITULO VI LIMITACIONES DE DISPONER COMO CONSECUENCIA DE LA RECEPCIÓN DE AYUDAS PÚBLICAS A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE

Artículo 129. Limitación de disponer.

1. Las Viviendas Libres para cuya adquisición se hayan recibido ayudas económicas directas de una Administración Pública vasca no podrán ser transmitidas en el plazo de 10 años contados desde la fecha de formalización de la compraventa en escritura pública o desde la fecha del contrato de arrendamiento sin antes devolver a la Administración la ayuda percibida junto con el interés legal correspondiente. Dicha limitación de disponer deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
2. No se considerará transmisión, a estos efectos, la adjudicación de la totalidad de la vivienda a uno de los cotitulares como consecuencia de separaciones matrimoniales, divorcios, anulaciones matrimoniales o ruptura de la pareja de hecho acogida a la Ley 2/2003 previa cancelación de la inscripción practicada en el Registro de Parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

TITULO VIII GARANTIAS JURIDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

CAPITULO I AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 130. Ámbito de aplicación

1. Las Vivienda de Protección Pública adjudicadas por el procedimiento del artículo 57.1 de esta Ley por el Gobierno Vasco a partir de la entrada en vigor de esta Ley serán objeto de venta forzosa en segundas y posteriores transmisiones.
2. El sistema de tanteo y retracto se utilizará en segundas y posteriores transmisiones para las siguientes Viviendas de Protección Pública:
 - a. las calificadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1988, de 15 de Abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y antes de la entrada en vigor de esta Ley, con independencia de su procedimiento de adjudicación.
 - b. las adjudicadas por parte de los Ayuntamientos y los promotores privados, cooperativas y otros agentes a través de los procedimientos del

artículo 57, números 2, 3 y 4 de esta Ley con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

- c. en general y todo tiempo, las que sean objeto de procedimientos de ejecución patrimonial por parte de los tribunales.

CAPITULO II DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE

Artículo 131. Concepto.

La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de los suelos, parcelas o solares con destino a Vivienda de Protección Pública y de todas las Viviendas de Protección Pública.

Artículo 132. Ámbito de actuación del derecho de adquisición preferente de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta este derecho de adquisición preferente sobre todas las transmisiones onerosas de suelos, parcelas, solares con destino a Viviendas de Protección Pública.
2. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta este derecho de adquisición preferente sobre todas las Vivienda de Protección Pública y sus anejos en todos los casos de transmisiones intervivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, en el caso de las viviendas de regulación autonómica en primera y única instancia y en el caso de las viviendas de regulación municipal en defecto de ejercicio del derecho por parte de los Ayuntamientos.
3. Se exceptúan los derechos de tanteo y retracto en los casos de transmisiones gratuitas intervivos a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas de hecho. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales no tendrán la consideración de transmisión a los efectos del derecho de adquisición preferente.

Artículo 133. Plazo de duración del derecho.

La Administración gozará de los derechos de tanteo y retracto mientras los suelos estén calificados con destino a vivienda protegida y mientras la vivienda y anejos permanezcan dentro del régimen de Vivienda de Protección Pública.

Artículo 134. Precio de adquisición.

1. En las transmisiones onerosas de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública el precio de adquisición para la Administración será el del límite máximo de precio establecido en el artículo 26 bis de esta Ley.
2. En las transmisiones a título gratuito el precio de adquisición para la Administración será el del valor máximo legal de la vivienda y anejos.
3. En las transmisiones a título oneroso, tanto voluntarias como derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, el precio de adquisición de la Vivienda de Protección Pública y anejos vinculados será el de la transmisión objeto de tanteo o de retracto cuando este sea inferior al precio máximo legal de dichos

bienes, y el precio máximo legal que le corresponde a la Vivienda de Protección Pública y anejos en el momento de la notificación del ejercicio del derecho de adquisición preferente cuando aquel sea superior.

Artículo 135. Procedimiento.

1. Los y las propietarias de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco de forma fehaciente su voluntad de enajenar, especificando, el precio y la forma de pago, y las condiciones esenciales de la transmisión.
2. Los y las propietarias de Viviendas de Protección Pública deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco de forma fehaciente su voluntad de enajenarlas, especificando, en el caso de las transmisiones a título oneroso, la identidad de la persona interesada en la adquisición, el precio y la forma de pago, y las condiciones esenciales de la transmisión. En las transmisiones a título gratuito la comunicación incluirá los mismos extremos, sustituyendo el precio por el valor legal de la vivienda y anejos vinculados.
3. Si el Gobierno Vasco no ejercitara el tanteo en el plazo de 60 días naturales contados desde la notificación completa y fehaciente se producirá la caducidad del derecho respecto a la transmisión notificada.
4. Cuando no existiera notificación, ésta fuera defectuosa o incompleta, se produjera la transmisión antes de transcurrido el plazo de caducidad para ejercitar el tanteo, o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales contados desde la notificación de la transmisión, que deberá hacerse en todo caso, o desde que tuviera conocimiento de la transmisión del bien.
5. El ejercicio de los derechos de adquisición preferente por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco se acordará mediante Orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En dicha Orden se podrá acordar, asimismo, que el suelo o la vivienda la adquirirá una sociedad pública adscrita a dicho Departamento, un ente institucional vinculado al Gobierno Vasco, o bien un Ayuntamiento, una sociedad pública o ente institucional vinculado a la Administración municipal, previo acuerdo.

Artículo 136. Oferta de venta a la Administración.

1. Las personas propietarias de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública, así como Vivienda de Protección Pública que quieran enajenarlas podrán también notificar su intención de vender a la Administración.
2. En estos casos bastará con poner en conocimiento del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco su voluntad de vender el suelo, parcela o solar o la vivienda y anejos a la Administración, con la única indicación de titular e identificación del inmueble.

Artículo 137. Visado de los contratos.

Todos los contratos de transmisión suelo con destino a Viviendas de Protección Pública o los contratos de transmisión o documentos de adjudicación de una Vivienda de Protección Pública y sus anejos deberán presentarse ante el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco solicitando la obtención de autorización en forma de visado.

Artículo 138. Subasta pública.

- 1. Los procedimientos de ejecución patrimonial que afecten a los suelos con destino a Vivienda de Protección Pública o a las Viviendas de Protección Pública deberán respetar, en todo caso, el régimen legal que afecta a dichos suelos o a dichas viviendas.**
- 2. La celebración de la subasta deberá ser notificada a la Administración con plazo de alegaciones o, en su caso, personación**
- 3. En la convocatoria de la subasta deberá indicarse con claridad la sujeción del bien al régimen de Vivienda de Protección Pública, y, de forma expresa, la existencia de un derecho de adquisición preferente a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el precio máximo legal del bien en el momento de la ejecución, señalando que este será el precio máximo que podrá alcanzar el bien en la subasta.**
- 4. El acta de la subasta deberá remitirse al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, con indicación del precio alcanzado y la identidad del adquirente. Dicha comunicación tendrá carácter de notificación a los efectos del derecho de adquisición preferente.**
- 5. La Administración podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente por el precio señalado en el artículo 134 de esta Ley.**

Artículo 139. Control de Notarios y Registradores.

- 1. Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato o documento de adjudicación de los suelos o Viviendas de Protección Pública y anejos cuando no vaya debidamente autorizada por Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco mediante su visado, o, en su caso, se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración.**
- 2. Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición de los suelos o Viviendas de Protección Pública y anejos cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso de plazo de caducidad, del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.**

Artículo 140. Ejercicio del derecho de tanteo.

- 1. Los propietarios de suelos con destino a Vivienda Protegida deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en los términos del artículo 135 de esta Ley su voluntad de enajenarlos.**
- 2. Los efectos de la notificación caducarán a los dos meses. Cualquier transmisión que se efectúe transcurrido dicho plazo se entenderá hecha sin dicha notificación a los efectos, entre otros, del derecho de retracto.**
- 3. Si la enajenación pretendida se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarla a la Administración en el plazo de tres días, con indicación de precio e identidad de la persona adjudicataria, a quien se advertirá de dicha notificación.**
- 4. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de 60 días naturales contados desde la recepción de la notificación. También podrá comunicar durante dicho plazo su renuncia al ejercicio del derecho, que caducará si no se ejecuta dentro del plazo establecido.**

5. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente hecha al transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación. Se entenderá por notificación fehaciente la realizada conforme a lo establecido al respecto por la legislación reguladora del procedimiento administrativo.
6. Reglamentariamente se determinará la forma y plazo del pago, que no podrá ser superior a cuatro meses contados desde la notificación del ejercicio de tanteo salvo que se pactara entre las partes un plazo superior.

Artículo 141. Ejercicio del derecho de retracto.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercitar el derecho de retracto en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando no se le haya notificado la transmisión de un suelo con destino a Vivienda de Protección Pública o de una Vivienda de Protección Pública y anejos
 - b) Cuando se produzca la transmisión dentro del plazo que tiene la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.
 - c) Cuando se produzca la transmisión una vez transcurrido el plazo de caducidad de la notificación hecha a la Administración.
 - d) Cuando se produzca la transmisión en condiciones distintas a las comunicadas a la Administración.
2. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales contados desde que tuviera noticia de la transmisión de la Vivienda de Protección Pública y anejos.
3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier intento de formalizar en escritura pública o inscribir en el Registro las transmisiones de suelos con destino a Viviendas de Protección Pública y de Viviendas de Protección Pública y sus anejos que no vayan acompañadas de la debida autorización del citado Departamento.

Artículo 142. Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos.

1. Las Vivienda de Protección Pública y anejos adquiridas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente mantendrán el régimen legal bajo el cual fueron calificadas, pudiendo el Gobierno Vasco, en el caso de Vivienda de Protección Pública sometida a plazo de calificación, declarar su calificación indefinida.
2. Para la adjudicación de dichas viviendas y anejos vinculados se utilizará, con carácter general, las listas de demandantes inscritos en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.
3. En todo caso las personas adjudicatarias de estas viviendas deberán cumplir los requisitos exigidos para ser beneficiarias de una Vivienda de Protección Pública en los términos de la presente Ley.
4. El régimen de uso y tenencia de la Vivienda de Protección Pública y anejos vinculados será el mismo que tenía la vivienda adquirida como consecuencia del ejercicio por la Administración de los derechos de tanteo y retracto.
5. Cuando la Administración acuerde ejercitar estos derechos en beneficio de una sociedad pública adscrita a dicho Departamento, un ente institucional vinculado al Gobierno Vasco, un Ayuntamiento, una sociedad pública o ente institucional

vinculado a la Administración municipal, estos se harán cargo de los gastos de adquisición así como del abono del precio al transmitente, y posteriormente procederá a enajenar la vivienda y anejos a la persona señalada por Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, seleccionada según lo establecido en el presente artículo.

CAPITULO II DESAHUCIO ADMINISTRATIVO

Artículo 143. Causas.

Procederá el desahucio administrativo contra arrendatarios, precaristas u ocupantes sin título de las Vivienda de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:

- a) Falta de pago de las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento, o de las rentas resultantes de su revisión y actualización.
- b) Falta de pago de las cantidades exigibles por servicios comunes, o cualesquiera otros establecidos por normativa en vigor, en el caso de las viviendas sociales en régimen de alquiler.
- c) Haber sido sancionado por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley mediante resolución firme en vía administrativa.
- d) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
- e) Cesión total o parcial de la vivienda o anejo vinculado bajo cualquier título.
- f) Destinar la vivienda a un uso indebido o no autorizado.
- g) Ocupar una vivienda sin título legal para ello.

Artículo 144. Efectos

1. La persona desahuciada por aplicación de lo dispuesto en este Capítulo no tendrá derecho a compensación alguna por la pérdida de la vivienda objeto del desahucio administrativo. Tampoco tendrá derecho a recuperar las cantidades abonadas hasta el momento del desahucio.
2. Cuando la vivienda objeto de desahucio administrativo fuera de titularidad pública, la Administración recuperará la propiedad plena de la misma y volverá a adjudicarla, en función de que sea titularidad del Gobierno Vasco, sus empresas públicas o Administración Institucional o de un Ayuntamiento, sus empresas públicas o Administración Institucional, conforme respectivamente a los procedimientos establecidos para la adjudicación de Vivienda de Protección Pública en los artículo 57.1 y 57.2 de esta Ley.
3. Cuando la vivienda objeto de desahucio administrativo proviniera de una promoción privada en régimen de alquiler, pasará a ser de titularidad pública, mediante abono del precio a su titular, salvo que la promotora optara por mantener la propiedad de la vivienda y anejos, en cuyo caso deberá volverla a adjudicar en arrendamiento en el plazo de un mes siguiendo el procedimiento de adjudicación establecido en el artículo 57.3 de esta Ley.

Artículo 145. Competencia.

1. La competencia para ejercitar el desahucio administrativo en el caso de las viviendas de titularidad pública corresponderá a la Administración que sea titular de la vivienda objeto del desahucio.

2. La competencia para ejercitar el desahucio administrativo en el caso de las Vivienda de Protección Pública de promoción privada corresponderá siempre al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 146. Procedimiento.

Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento de desahucio administrativo contemplado en este Capítulo.

Artículo 147. Precinto cautelar.

Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 143 e) de esta Ley, el órgano competente para resolver podrá acordar, como medida cautelar, el precinto de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

CAPITULO III LA VENTA FORZOSA

Artículo 148. Causa.

Procederá la venta forzosa de las Viviendas de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, en todas las segundas y posteriores transmisiones de Vivienda de Protección Pública adjudicada por el Gobierno Vasco con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Artículo 149. Título habilitante

El título que habilita la venta forzosa será la resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la venta forzosa como medida complementaria.

Artículo 150. Efectos

1. Los titulares del derecho de propiedad plena y derecho de superficie de las Viviendas de Protección Pública que sean vendidas forzosamente tendrán derecho a percibir el valor de la vivienda y anejos vinculados según su valor como Vivienda de Protección Pública de la clase que sea menos el importe de la sanción económica impuesta en la resolución sancionadora y las ayudas económicas percibidas, en su caso.
2. Cuando la vivienda fuera de promoción pública con precio aplazado la indemnización será por el importe de las cantidades abonadas descontado el importe de la sanción económica y el de las ayudas económicas percibidas, en su caso.

Artículo 151. Competencia.

La competencia para instar la venta forzosa, así como para acordar medidas cautelares cuando procedan, corresponderá siempre a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 152. Procedimiento.

1. Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento de venta forzosa recogido en este Capítulo.
2. Una vez finalizado el procedimiento de venta forzosa, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 57.1 de esta Ley.

CAPITULO IV EXPROPIACION FORZOSA

Artículo 153. Causas.

1. Procederá la expropiación contra los titulares del derecho de propiedad plena y derecho de superficie de las Viviendas de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, cuando concorra alguna de las siguientes causas:
 - a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
 - b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a seis meses.
 - c) Transmisión no autorizada de la vivienda.
2. Procederá la expropiación contra los titulares del derecho de propiedad plena en la Vivienda Libre cuando concurren las siguientes causas:
 - a) En los casos de sobreocupación a los que se refiere el artículo 103 de esta Ley.

Artículo 154. Título expropiatorio.

1. Sin perjuicio de las sanciones que procedan, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad con respecto a las Viviendas de Protección Pública en los casos señalados en el artículo precedente.
2. El título que habilita la expropiación y determina la existencia de la causa de expropiación forzosa será la Resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria.

Artículo 155. Efectos.

1. La persona expropiada tendrá derecho a una indemnización consistente en el valor de la vivienda y anejos vinculados según su valor como Vivienda de Protección Pública de la clase que sea menos el importe de la sanción económica impuesta en la resolución sancionadora y las ayudas económicas percibidas, en su caso.
2. Cuando la vivienda fuera de promoción pública con precio aplazado la indemnización será por el importe de las cantidades abonadas descontado el importe de la sanción económica y el de las ayudas económicas percibidas, en su caso.

Artículo 156. Competencia.

La competencia para instar la venta forzosa, así como para acordar medidas cautelares cuando procedan, corresponderá siempre a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 157. Procedimiento.

1. Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento expropiatorio recogido en este Capítulo.
2. Una vez finalizado el procedimiento expropiatorio, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 59.3 de esta Ley.

**CAPITULO V
LA INSPECCION DE VIVIENDA PROTEGIDA**

Artículo 158. Competencias.

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ejercerá la facultad de inspección sobre todas las Viviendas de Protección Pública, sin perjuicio de la competencia de inspección que asiste a los Ayuntamientos sobre las Viviendas de Protección Pública de regulación municipal.

Artículo 159. Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1. El Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado en el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
2. A los efectos de este Capítulo, se entiende por inspector de vivienda el funcionario público encuadrado dentro del Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
3. El Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará dirigido por el Inspector General de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
4. Al servicio del Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco se adscribirán, además del Inspector General, medios humanos y materiales suficientes para la inspección y sanción del conjunto del parque de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
5. En tanto se constituya el citado Cuerpo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá ejercer las facultades y llevar a cabo las funciones a través de persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación a las de los inspectores integrados en el Cuerpo y que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección de vivienda.

Artículo 160. Facultades

1. Los inspectores de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de la Ertzaintza y de las Policías Locales y están autorizados para entrar y permanecer libremente y en

cualquier momento en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio de los interesados. Los inspectores de vivienda deberán acreditar en todo caso su condición con la correspondiente credencial.

2. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial salvo consentimiento del afectado.
3. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.
4. Los inspectores de vivienda podrán recabar la exhibición de la documentación relevante que obre en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado para el adecuado ejercicio de la función inspectora. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativo a la acción inspectora.
5. Los inspectores de vivienda podrán solicitar el apoyo necesario de entidades privadas, en especial compañías de suministros, a los efectos de documentar los indicios de incorrecto uso del parque de Vivienda de Protección Pública.

Artículo 161. Funciones.

1. Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:
 - a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
 - b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.
 - c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.
 - d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda.
2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación vigente.

Artículo 162. Actas de inspección.

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.
2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y

las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.

3. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.
4. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector de vivienda o funcionario dotado de fe pública se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 163. Obstrucción a la labor inspectora

Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia de las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

- a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.
- b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.
- c) La incomparecencia injustificada en el lugar y fecha señalado por la inspección a efectos de la acción inspectora.
- d) El no suministro de información por parte de entidades privadas, en especial compañías de suministros, a los efectos de documentar los indicios de incorrecto uso del parque de Vivienda de Protección Pública.

CAPITULO V REGIMEN SANCIONADOR

Sección 1ª Disposiciones generales

Artículo 164. Ámbito de aplicación.

Quedan sujetas al régimen sancionador establecido en la presente ley las conductas de las personas que se describen en este Título y que se realicen sobre:

1. Todo suelo, parcela o solar calificado urbanísticamente con destino a Vivienda de Protección Pública.
2. Todas las Viviendas de Protección Pública y anejos vinculados.
3. Todas las viviendas y locales, protegidas y libres, que sean objeto de ayudas económicas públicas para su rehabilitación, movilización hacia el alquiler protegido o cualquier otro fin público de los contenidos en instrumentos de planificación y programación del Capítulo I, Título I de esta Ley.

Artículo 165. Competencia.

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ejercerá la potestad sancionadora sobre todas las Viviendas de Protección Pública, sin perjuicio de la competencia sancionadora que asiste a los Ayuntamientos sobre las Viviendas de Protección Pública de régimen jurídico municipal.

Artículo 166. Responsabilidad.

- 1. Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los mismos, aún a título de simple inobservancia.**
- 2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica, podrán ser consideradas como responsables las personas físicas que integren sus organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo que se establezca en las disposiciones correspondientes de su respectiva forma de personificación.**

Sección 2ª Infracciones

Artículo 167. Infracciones.

- 1. Constituirán infracciones administrativas en materia de Vivienda de Protección Pública las acciones u omisiones contempladas en la presente Ley.**
- 2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, en atención a la naturaleza del deber infringido y a la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en esta Ley.**

Artículo 168. Infracciones leves.

Tendrán la consideración de infracciones leves:

- 1. No exponer en sitio visible, durante la construcción de las viviendas, el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la promoción al régimen de Vivienda de Protección Pública.**
- 2. La no colocación, en sitio visible del inmueble acogido al régimen de Viviendas de Protección Pública, de la placa acreditativa de dicha condición, conforme al modelo oficial de placa.**
- 3. La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de Vivienda de Protección Pública.**
- 4. La ocupación de las Viviendas de Protección Pública antes de la calificación definitiva sin la previa autorización de la Administración competente.**
- 5. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley.**
- 6. La incomparecencia no justificada en las actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de Vivienda de Protección Pública en calidad de denunciante o denunciado.**
- 7. La obstaculización injustificada por parte del titular de la Viviendas de Protección Pública para la ejecución de las obras de reparación impuestas por la Administración competente.**
- 8. El incumplimiento de la obligación de acreditar ante la Administración competente la prestación de fianza en el caso de las Viviendas de Protección Pública en régimen de arrendamiento.**

9. No comunicar a la Administración competente cualquier cambio referido a la titularidad de la vivienda y anejos vinculados.

Artículo 169. Infracciones graves.

Tendrán la consideración de infracciones graves:

1. El incumplimiento de las condiciones establecidas para el acceso a cualquiera de las medidas financieras de ayuda y fomento.
2. No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de Vivienda de Protección Pública las cláusulas establecidas como obligatorias en la normativa.
3. La no presentación para obtención de visado de los contratos de transmisión de Vivienda de Protección Pública por cualquier título.
4. La no presentación para obtención de visado o autorización de los contratos de transmisión onerosa de suelo con destino a Vivienda de Protección Pública
5. La utilización de más de una Vivienda de Protección Pública.
6. La ejecución de obras en Vivienda de Protección Pública sin la previa autorización del órgano competente de la Administración.
7. La ejecución, sin la previa autorización de la Administración, de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.
8. El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de Vivienda de Protección Pública, financiación protegida y medidas de ayuda y fomento.
9. El incumplimiento por parte del promotor del deber de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses contados desde la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a dicha calificación, o en el mismo plazo de tres meses, contados desde la firma del contrato, los suscritos con posterioridad a la calificación definitiva.
10. No tener asegurada la vivienda.
11. No colaborar con la labor inspectora de la Administración competente.
12. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las Vivienda de Protección Pública y anejos.
13. La transmisión no autorizada, por cualquier título, de aquellas viviendas libres que hayan sido objeto de ayudas públicas, sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas.
14. El incumplimiento de la obligación de prestar fianza en el caso de las Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento.
15. No informar u ocultar a las personas interesadas en la adquisición de una Vivienda de Protección Pública, en propiedad o en arrendamiento, la condición de vivienda calificada como Vivienda de Protección Pública.
16. Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de Vivienda de Protección Pública.

17. El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una Vivienda de Protección Pública en proyecto, en construcción o terminada.
18. La omisión en la publicidad de venta de las Vivienda de Protección Pública de los requisitos legalmente establecidos al efecto.
19. El incumplimiento de la obligación, en el caso de las Vivienda de Protección Pública adaptadas para personas con discapacidad, de ofertar estas viviendas a dichas personas, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente.
20. El incumplimiento de la obligación de solicitar autorización al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco para vender o arrendar las viviendas citadas en el artículo precedente a personas sin discapacidad tras acreditar la imposibilidad de transmitir las viviendas a personas con discapacidad por falta de demanda suficiente inscrita en Etxebide.
21. La no adaptación de las Vivienda de Protección Pública a personas discapacitadas a la necesidad concreta de la persona discapacitada adjudicataria cuando lo hubiese solicitado con la antelación suficiente para poder ejecutar la obra de adaptación particularizada.

Artículo 170. Infracciones muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

1. La transmisión no autorizada, por cualquier título, de las Viviendas de Protección Pública y anejos, sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas para su adquisición.
2. La transmisión no autorizada de suelos, parcelas o solares con destino a Viviendas de Protección Pública.
3. La percepción de sobreprecio o prima, tanto en las primeras como en las posteriores transmisiones, por cualquier título, de suelo con destino a Viviendas de Protección Pública. Se entenderá por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en ese momento de los suelos transmitidos.
4. La no ocupación de la Vivienda de Protección Pública.
5. El acceso a una Vivienda de Protección Pública cuando se superen los límites máximos de ingresos para cada tipo según lo establecido por el artículo 42.2 de la presente Ley.
6. El incumplimiento del requisito de carencia de otra vivienda establecido por el artículo 53 de la presente Ley.
7. Falsear los requisitos exigidos para el acceso a las medidas financieras para la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de Viviendas de Protección Pública.
8. Falsear las condiciones personales, familiares o económicas en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso o uso de Viviendas de Protección Pública.
9. Utilizar las ayudas económicas públicas obtenidas para destinarlas a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.

10. **No adecuar la ejecución final de las obras de promociones de Viviendas de Protección Pública al proyecto aprobado en la calificación en lo relativo a superficies, diseño y habitabilidad, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.**
11. **La percepción de sobreprecio o prima, tanto en las primeras como en las posteriores transmisiones, por cualquier título, de Viviendas de Protección Pública. Se entenderá por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en ese momento de la vivienda y anejos transmitidos.**
12. **La percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda, por cualquier concepto, sin la correspondiente autorización de la Administración.**
13. **Dedicar la Vivienda de Protección Pública a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de la vivienda y anejos establecido en la calificación definitiva.**
14. **No destinar a domicilio habitual y permanente la Vivienda de Protección Pública.**
15. **No destinar a domicilio habitual y permanente, durante el tiempo que establece la normativa la vivienda que ha entrado en el régimen legal de Vivienda de Protección Pública como consecuencia de las ayudas económicas públicas obtenidas.**
16. **Mantener desocupada la Vivienda de Protección Pública durante más de dos meses sin autorización de la Administración.**
17. **La transmisión por actos inter vivos de terrenos incluidos en los proyectos de construcción, así como la cesión de la titularidad del expediente de promoción de Viviendas de Protección Pública sin haber obtenido la correspondiente autorización de la Administración.**
18. **Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras de Viviendas de Protección Pública que diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas.**
19. **No solicitar u obtener la calificación definitiva de la promoción transcurrido el tiempo máximo establecido reglamentariamente desde la calificación provisional sin la correspondiente autorización de la Administración.**
20. **El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad o infraestructuras de telecomunicaciones con anterioridad a la calificación definitiva y a la licencia de primera ocupación, salvo cuando, por las causas que se apreciaran debidamente, mediara autorización de la Administración.**
21. **La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación en las que sea obligatorio en virtud de lo establecido por la normativa vigente en materia de control de calidad.**
22. **La obtención de un lucro o enriquecimiento injusto debido a la comisión de cualquier modalidad de fraude con respecto a las Viviendas de Protección Pública, tanto por parte de los promotores y de los titulares de las viviendas, como de los agentes mediadores en la compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles, o cualesquiera otros intervinientes en los procesos de transmisión de viviendas protegidas.**

23. El incumpliendo de la obligación de restituir a la Administración General del País Vasco la Vivienda de Protección Pública para que esta sea readjudicada a una persona demandante de Vivienda Protegida inscrita en Etxebide, en los casos en que el titular de una Vivienda de Protección Pública haya adquirido con posterioridad otra Vivienda Libre.
24. El incumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.
25. El incumplimiento por parte de los Notarios y Registradores de la Propiedad de las obligaciones establecidas en la presente Ley, especialmente los de escrituración de las transmisiones de Viviendas de Protección Pública y sus anejos sin contar con la autorización previa de la Administración en forma de contrato visado, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad de dichas transmisiones. En el presente caso, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco dará traslado al Colegio Notarial o Registral de su Resolución de incoación de expediente sancionador tras la comprobación de los hechos, para que los órganos colegiales correspondientes continúen con la tramitación del expediente disciplinario de acuerdo con sus normas y procedimientos.
26. El incumplimiento por parte de los jueces, magistrados y órganos de la Seguridad Social de de las obligaciones establecidas en la presente Ley en materia de transmisión de Viviendas de Protección Pública oficial mediante procedimientos de ejecución patrimonial. En estos casos el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, cuando tuviera conocimiento de los hechos, dará traslado al CGPJ o a la Administración General del Estado de su Resolución de incoación de expediente sancionador tras la comprobación de los hechos, para que los órganos correspondientes continúen con la tramitación del expediente disciplinario de acuerdo con sus normas y procedimientos.
27. La promoción de una actividad de alojamiento en Vivienda Libre con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda, tal y como se establece en el artículo 103 de esta Ley.
28. En el caso de promotores de Vivienda de Protección Pública, mantener las viviendas vacías cuando el alquiler sea el régimen de cesión recogido en la calificación.

Artículo 171. Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.

1. En aquellos supuestos en los que las infracciones pudieran ser constitutivas de delito, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, y suspenderá la tramitación del procedimiento administrativo sancionador hasta que recaiga sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento en la vía penal.
2. De no estimarse la existencia de delito la Administración continuará con el procedimiento sancionador y estimará como hechos probados aquellos que los Tribunales así los hayan declarado.

Sección 3ª Sanciones

Artículo 172. Multas.

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 168, 169 y 170 serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

- a) Con multa de 250 a 750 euros las infracciones leves.
 - b) Con multa de 750 a 3.000 euros las infracciones graves.
 - c) Con multa de 3.000 a 30.000 euros las infracciones muy graves.
2. Si el beneficio resultante de la comisión de la infracción fuese superior al de la multa que le corresponde, deberá ser ésta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

Artículo 173. Destino de las multas.

Los ingresos obtenidos por multas integrarán el Fondo de Solidaridad Urbana y Cohesión Social regulado en el artículo 28 de esta Ley.

Artículo 174. Revisión y actualización de las multas.

La cuantía de las multas podrá ser revisada y actualizada reglamentariamente.

Artículo 175. Graduación de las multas.

Para la graduación de la multa se tendrán en cuenta:

- a) La naturaleza y el coste del perjuicio causado, así como, en su caso, el coste de la reparación y su viabilidad.
- b) La intencionalidad.
- c) La reiteración en la comisión de la infracción. En el caso de infracciones cometidas por promotoras, constructoras o facultativos se apreciará reiteración aun tratándose de promociones de Viviendas de Protección Pública distintas, siempre y cuando el autor sea el mismo y la reiteración se produzca con menos de dos años de diferencia a partir de la primera resolución administrativa sancionadora firme.
- d) El enriquecimiento injusto obtenido con la comisión del hecho.
- e) Los perjuicios causados a terceras personas.
- f) Aquellas otras circunstancias de similar naturaleza que, a juicio razonado del órgano competente, incidan en la graduación.

Artículo 176. Medidas complementarias.

A los autores de infracciones graves y muy graves se les podrá imponer, además de las multas, las siguientes sanciones complementarias:

- a) Devolución de todas las ayudas económicas, incrementadas con los intereses legales, percibidas para la compra, arrendamiento promoción o rehabilitación de la vivienda.
- b) Inhabilitación temporal de uno a cinco años para intervenir en la redacción de proyectos, en la construcción o promoción de Vivienda de Protección Pública.
- c) Reposición de la situación alterada en virtud de la infracción cometida a su estado anterior, en los términos concretos y plazos que exprese la resolución sancionadora.
- d) Devolución del sobreprecio o prima, y, en general, de las cantidades indebidamente percibidas, a la persona que las hubiera entregado, siempre que dichas cantidades hubieran sido entregadas al infractor de buena fe. En caso contrario las cantidades indebidamente percibidas incrementarán la multa económica impuesta.
- e) Realización de las obras de reparación de las deficiencias observadas en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.

- f) Realización de las obras de conservación cuya no ejecución hubiera sido objeto de la infracción sancionada en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- g) Realización de todas las obras necesarias para el cumplimiento de las normas técnicas aplicables a la edificación en el plazo de tiempo que se fije en la resolución sancionadora.
- h) Ocupación de la vivienda que no estuviera ocupada o no fuera la residencia habitual y permanente de su titular en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- i) Desahucio administrativo de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 143 y siguientes de esta Ley.
- j) Expropiación forzosa de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 153 y siguientes de esta Ley.
- k) Ampliación del plazo de calificación de la vivienda protegida. Dicha ampliación podrá ser por diez años o veinte años en los casos de infracciones leves y graves. La vivienda podrá ser calificada como vivienda protegida de forma indefinida en los casos de infracciones muy graves.
- l) Cualquier otra medida justa y proporcionada que a juicio de la autoridad sancionadora repare la infracción cometida y sancionada y conlleve la completa observancia de la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.

Artículo 177. Cese de las conductas infractoras.

Quando la infracción consistiere en una acción u omisión prolongable en el tiempo por la persona infractora, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la acción u omisión, con indicación de plazo para llevarlo a efecto.

Artículo 178. Independencia de las sanciones.

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.
2. Si en un mismo expediente sancionador concurren infracciones de la misma naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción.
3. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a una misma promoción, se podrá considerar que existen tantas infracciones como viviendas afectadas, y consiguientemente podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido.

Sección 4ª Procedimiento, ejecución, prescripción y caducidad

Artículo 179. Procedimiento.

1. El procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda de protección oficial previsto en la presente Ley se ajustará a las prescripciones de la Ley 2/1998, de 20 de febrero, de la potestad sancionadora de las Administraciones Públicas del País Vasco, con las particularidades previstas en este Capítulo.

2. La instrucción de causa penal ante los jueces y Tribunales de Justicia por los mismos hechos tipificados como infracción en la presente Ley producirá la suspensión de los expedientes sancionadores incoados o, en su caso, de las sanciones acordadas.

Artículo 180. Plazo de resolución.

El plazo de resolución de los procedimientos sancionadores a los que se refiere la presente Ley será de seis meses contados desde la fecha de la incoación del expediente.

Artículo 181. Multas coercitivas.

1. Cuando la resolución sancionadora hubiere acordado la ejecución de obras, el órgano competente para sancionar podrá acordar la imposición de multas coercitivas a partir del décimo día del vencimiento del plazo establecido en la propia Resolución en cuantía de cincuenta euros diarios.
2. Dichas multas coercitivas serán independientes y compatibles con las sanciones que pudieran imponerse.
3. En caso de impago de las multas coercitivas, estas podrán exigirse por la vía de apremio.

Artículo 182. Prescripción.

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:
 - a) Por faltas leves a los seis meses.
 - b) Por faltas graves a los tres años.
 - c) Por faltas muy graves a los cinco años.
2. Las sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:
 - a) Las derivadas de faltas leves al año.
 - b) Las derivadas de faltas graves a los dos años
 - c) Las derivadas de faltas muy graves a los tres años.

Artículo 183. Caducidad.

1. Transcurridos tres meses desde la fecha de iniciación del procedimiento sancionador sin haberse practicado la notificación de este al imputado, se procederá al archivo de las actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en las que se hubiese podido incurrir.
2. Se entenderán caducados y se procederá al archivo de las actuaciones, a solicitud del interesado o de oficio, cuando hubiera transcurrido el plazo de resolución previsto en el artículo 180 de esta Ley sin que la misma se hubiera notificado al interesado.
3. A los únicos efectos de su conocimiento, el acuerdo que declare el archivo de las actuaciones por caducidad del procedimiento deberá ser notificado al interesado.

Artículo 184. Desarrollo reglamentario del procedimiento sancionador.

Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento sancionador en materia de Vivienda de Protección Pública establecido en esta Sección.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Se da una nueva redacción al artículo 9.1 c) y 9.2 “Principio de información pública” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

c) Expedir, a solicitud de cualquier persona, certificaciones o copias certificadas de la ordenación urbanística aplicable a unos inmuebles concretos. Esta certificación deberá librarse en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

2.- Todas las personas físicas o jurídicas podrán actuar de acuerdo con la información que se consigne en los documentos expedidos conforme a la letra c) del párrafo anterior. La confianza en la veracidad y corrección de dicha información se presumirá legítima a los efectos, en su caso, de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas. La alteración de los criterios o previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que esta surta efectos, podrá dar lugar derecho a indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de los proyectos necesarios y que hayan resultado inútiles. En caso de error, los documentos expedidos no vinculan a la Administración, sin perjuicio de las indemnizaciones procedentes por daños y perjuicios.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Se modifica el apartado 3 y se añade un párrafo 3 bis del artículo 21 “Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo no urbanizable” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

3.- La ejecución de los trabajos y obras de edificación, construcción o instalación necesarias para los usos o actividades previstos en el apartado 1 estará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia, y deberá realizarse de conformidad con la ordenación territorial y urbanística pertinente previa obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones que procedan en su caso. Estos usos y obras deberán cesar y, en su caso, ser demolidas las obras cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de las autorizaciones correspondientes bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación general aplicable.

3 bis.- No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores la utilización de terrenos con valores ambientales, culturales, científicos, históricos, arqueológicos y paisajísticos, que sean objeto de especial protección por la legislación sectorial que les sea aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice .

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

Se da una nueva redacción al artículo 27 “Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano

no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación con carácter general de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 35.

2.- Tanto en suelo urbano no consolidado, como en el suelo urbanizable sectorizado, los propietarios tendrán derecho con carácter general al 85 % de la edificabilidad media del ámbito de ordenación o, en su caso, la unidad de ejecución, todo ello en los términos establecidos en el artículo 35.

3.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela.

3.bis- Podrá excepcional y justificadamente incrementarse la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas hasta un máximo del 20% de la edificabilidad media mediante un convenio de ordenación urbanística cuando el valor de las parcelas resultantes de la alteración de la ordenación sea sensiblemente superior a la edificabilidad media atribuida anteriormente por la ordenación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

Se modifica el artículo 28.5 a) “Usos y actividades en suelo no urbanizable” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades por su contribución a la ordenación y al desarrollo rurales o porque dichas actuaciones hubieran de emplazarse necesariamente en el medio rural y sean además declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Será preciso, en todo caso, y para cada supuesto concreto, que estas actuaciones sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA

Se da una nueva redacción al artículo 43.2 c) 3) “Régimen de reparcelación” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de un mes con citación personal a los interesados.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA

Se da una nueva redacción al artículo 62.1 b) “Documentación” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se crea las letras f) g) y h) con el siguiente texto:

b) Estudio justificativo de cumplimiento de la memoria ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo

sostenible, que considerará la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan y al que se acompañará de un mapa de riesgos naturales.

f) Estudio de viabilidad económico – financiera

g) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, la puesta en marcha y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

h) Normativa urbanística

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEPTIMA

Se da una nueva redacción al artículo 66 d) "Documentación" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se crea las letras i) y j) con el siguiente texto:

d) Estudio justificativo de cumplimiento de la memoria ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, que considerará la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan y al que se acompañará de un mapa de riesgos naturales.

i) Estudio de viabilidad económico – financiera

j) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, la puesta en marcha y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos .

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA

Se da una nueva redacción al artículo 68 "Documentación de los planes parciales" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco al añadir una nueva letra g) con el siguiente texto:

g) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, la puesta en marcha y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios resultantes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA

Se da una nueva redacción al artículo 69.3 "Ámbito y contenido de los planes especiales" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

3.- Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental y los estudios de riesgos naturales, estos dos

últimos cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMA

Se modifica el texto del artículo 102.1 y 102.2, creando además un 102.2 bis) “.- Revisión y modificación de los planes de ordenación urbanística. Concepto y procedencia” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

1.- La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales, precisa su revisión. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural. Procederá la revisión integral de la ordenación estructural cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras modificaciones anteriores:

- a) La alteración de la ordenación urbanística del 20% o porcentaje superior del total de la superficie clasificada como urbano y urbanizable del territorio de un ámbito municipal.
- b) Suponga un incremento poblacional de un 25% o porcentaje superior del preexistente en un municipio.
- c) Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.
- d) Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior.

2.- La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el plan o de sus determinaciones, que forme un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez. Procederá la revisión parcial cuando, no debiendo entenderse dicha alteración comprendida en los supuestos del párrafo anterior, además:

- a) La alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, se circunscriba a un ámbito territorial determinado y continuo que no altere la ordenación estructural del resto del término municipal, y tenga por objeto tres o más ámbitos de ordenación.
- b) La alteración tenga por objeto una o varias determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior.

2 bis.- En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística, la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la modificación puntual.

DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDECIMA

Se añade un nuevo párrafo 4 al artículo 112 “Naturaleza y régimen jurídico” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

4.- En los títulos por los que se proceda a la transmisión de terrenos a favor de una administración pública que deban formar parte de los patrimonios públicos de suelo, esta circunstancia se hará constar expresamente en el citado título a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEGUNDA

Se modifica el artículo 131.3 y 131.4 “Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

3 .Los Ayuntamientos en los municipios con población superior a 7.000 habitantes deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima de seis meses, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia en el que al menos se dará cuenta de:

- a) La marcha y el grado de ejecución de las actuaciones de urbanización ordenadas por instrumentos que no hayan agotado aún sus efectos.
- b) Los efectos adversos no previstos sobre el medioambiente y las medidas adoptadas o proyectadas para evitarlos o corregirlos.
- c) El cumplimiento de las previsiones sobre sostenibilidad económica.

4. El informe al que se refiere el número anterior podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOTERCERA

Se añade una nueva letra a) bis en el artículo 190.2 “Incumplimiento del deber de edificar” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

a-bis) El valor de la parcela o solar declarado en situación de edificación forzosa será minorado en el expediente expropiatorio en un 50% de su valor. En el supuesto de que la oferta del agente edificador por el inmueble hubiere sido superior, la diferencia le corresponderá al Ayuntamiento con destino del importe excedente al patrimonio municipal de suelo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOCUARTA

Se da una nueva redacción al artículo 191.1 “Venta forzosa” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

1.- Efectuada la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, el ayuntamiento de forma excepcional, y de existir suficientes razones de interés público que así lo justifiquen, podrá, en lugar de adjudicar un programa de edificación a un agente edificador, disponer el inicio del procedimiento de concurso para adjudicar los inmuebles. El 50% del valor de la parcela o solar, se entregará al propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento. En su caso, la diferencia entre el

importe ofertado por el adquirente y el importe abonado al propietario corresponderá al Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal de suelo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOQUINTA

Se da una nueva redacción al artículo 193.2 “Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

2.- El valor de la parcela o solar declarado en situación de edificación forzosa será minorado en el expediente expropiatorio en un 50%.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEXTA

Se da una nueva redacción a las letras c) y d) del artículo 203.4 “Ordenes de ejecución” y se crea un nuevo 203.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

c) Incoación del expediente de expropiación forzosa. En este supuesto, el valor del inmueble objeto de expropiación será minorado en un del 50%.

d) Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación, mediante procedimiento concursal de acuerdo a lo establecido en el artículo 190 de esta ley, a un agente rehabilitador, para la ejecución sustitutoria de las obras de rehabilitación en aquellos supuestos en que dichas obras sirvieran para corregir las deficiencias estructurales de la edificación que pudieran llevarla a la situación legal de ruina, según lo establecido en la presente ley. El valor del inmueble será minorado en el expediente expropiatorio en un 50% de su valor. En el supuesto de que la oferta del agente rehabilitador por el inmueble hubiere sido superior, la diferencia le corresponderá al Ayuntamiento con destino del importe excedente al patrimonio municipal de suelo.

5. Con carácter independiente de lo dispuesto en el párrafo anterior, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución tendrá la consideración de incumplimiento en materia de ejecución a los efectos de lo dispuesto en esta ley en materia de disciplina urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEPTIMA

Se crea un nuevo 5bis) en la Disposición Adicional Séptima “Convenios urbanísticos” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

5 bis. Los convenios urbanísticos no podrán establecer en perjuicio de tercero obligaciones o prestaciones adicionales o de mayor intensidad que las determinadas de acuerdo con las leyes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOCTAVA

Los apartamentos tutelados regulados en el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, modificado parcialmente por el Decreto 195/2006, de 10 de Octubre que hubieran sido objeto de transmisión plena o parcial de la propiedad de forma individual, habiendo sido segregados del conjunto de apartamentos del que formen parte, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley quedarán acogidos al siguiente régimen jurídico:

- a) El precio máximo de ulteriores transmisiones de la propiedad quedará fijado en función de la actualización practicada en base al Índice General de Precios al Consumo aplicada al precio de la última transmisión y que obre en las escrituras públicas.
- b) La persona que desee transmitir onerosamente la propiedad del mismo comunicará su intención a la entidad gestora del conjunto de apartamentos. La entidad gestora designará en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha en que se practicó dicha comunicación, la identidad de la persona compradora. Transcurrido dicho plazo sin realizar dicha designación o cuando la compra hubiera sido desestimada por la persona designada, la entidad gestora vendrá obligada a adquirir en el plazo máximo de un mes la propiedad del apartamento a la persona vendedora.
- c) En todo caso, y sin perjuicio de lo establecido anteriormente, asistirá a la entidad gestora el derecho de tanteo y retracto sobre los apartamentos tutelados que fueran objeto de su gestión.
- d) En el supuesto de transmisión gratuita de la propiedad del apartamento, la persona que resultare titular de la propiedad del apartamento, en el supuesto de no reunir las características exigidas para la ocupación de este tipo de recursos y no proceder a su efectiva ocupación en el plazo máximo de un mes a contar desde dicha transmisión, vendrá obligado a transmitir a la entidad gestora la propiedad del apartamento siguiendo el procedimiento señalado en la letra B.

Las obligaciones de compra a cargo de la entidad gestora y señaladas en esta Disposición podrán ser encomendadas por estas a la entidad que hubiera ostentado la condición de promotora de dichos apartamentos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

La presente Ley será de aplicación a todos los procedimientos que se incoen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

Hasta tanto se apruebe y entre en vigor el o los Reglamentos de Vivienda de Protección Pública continuará vigente la normativa anterior al momento de entrada en vigor de la presente Ley en todo aquello que no se oponga a las disposiciones de esta norma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Los expedientes de primera formulación, de revisión total o parcial o de modificación puntual de planeamiento general aprobado inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, deberá acompañar obligatoriamente el Plan Municipal de Vivienda del municipio correspondiente adaptado a los contenidos establecidos en esta Ley. La ordenación prevista en dichos expedientes quedará suspendida hasta que no se acredite la existencia del citado documento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA

Los expedientes en los cuales se haya obtenido la calificación provisional, antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán, a todos los efectos por la normativa anterior.

DISPOSICIÓN FINAL

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