



INFORME DE LEGALIDAD RELATIVO AL PROYECTO DE ORDEN DEL CONSEJERO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES, SOBRE ACTUACIONES DE FOMENTO AL ALQUILER Y OTRAS FORMAS DE USO DE LAS VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES

100/2020 DDLCN - IL

I. INTRODUCCIÓN

Porel Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, con fecha 25 de noviembre de 2020, se ha solicitado de la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo, la emisión del preceptivo informe de legalidad en relación con el proyecto de orden mencionado en el encabezamiento.

El presente dictamen se emite en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.1 del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico Central del Gobierno Vasco.

II. ANTECEDENTES

Además de la solicitud de informe y del proyecto de orden de referencia, el expediente remitido consta de órdenes de inicio, de aprobación previa, así como de modificación de esta última, todas ellas del Consejero, así como del informe preceptivo de la (1) asesoría jurídica departamental, (2) memoria justificativa y económica de la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, (3) documentación justificativa de haberse realizado el trámite de consulta pública previa, (4) informe de impacto de género, (5) informe de impacto en la empresa, (6) informe de Emakunde e (7) informe de la Dirección de Normalización Lingüística.



En general, tal y como se preveía en la orden de inicio, el proyecto se ajusta -con las observaciones que se harán constar más adelante- en lo relativo a su elaboración a lo previsto en la Ley 8/2003, de 22 de diciembre, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, y en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de diciembre de 2017, por el que se aprueban instrucciones sobre la aplicación del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General.

III. LEGALIDAD.

III.1.- Desarrollo reglamentario de primer orden.

Coincidiendo plenamente con el exhaustivo informe evacuado por el Servicio Jurídico Departamental, comenzamos recordando que mediante el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, se regula el régimen jurídico de las viviendas de protección pública y se establecen las medidas financieras en materia de vivienda y suelo. En su artículo 41 se señalan como actuaciones protegibles, entre otras, la promoción de vivienda para cesión en arrendamiento protegido, la compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido, la promoción y construcción de alojamientos dotacionales y la ejecución de proyectos piloto para la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en las zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural.

Las ayudas financieras para la realización de dichas actuaciones protegibles se concretan en el artículo 42 del citado Decreto, señalando que pueden consistir bien en financiación cualificada o bien en ayudas económicas directas.

Finalmente, el párrafo 2º del citado artículo 41 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, dispone que tales actuaciones se desarrollarán mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

En la memoria explicativa obrante en el expediente se indica que con esta iniciativa se pretenden mantener las líneas de las actuaciones de fomento de la promoción de viviendas con destino al arrendamiento protegido desarrolladas hasta la fecha por el departamento competente en materia de vivienda -tales como la Orden de 7 de noviembre de 2008,

sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler; el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»; el Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) y la Orden de 18 de diciembre de 2018, por la que se regulan y convocan las ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun- mediante la concesión de ayudas económicas, tanto directas, en forma de subvenciones y la subsidiación total o parcial del tipo de interés, como destinadas a la financiación cualificada en forma de préstamos cualificados y descuentos bancarios.

No obstante, se añade ahora una nueva línea de fomento destinada a coadyuvar en la colaboración público privada, inexistente en Euskadi en materia de vivienda asequible, que, sobre la base de la movilización de la inversión privada en el sector residencial bajo la premisa de obtención de rendimientos moderados -pero asegurados a largo plazo- permita la formación de una oferta adicional de viviendas en alquiler a precios asequibles.

Se incorporan, asimismo, nuevas actuaciones de fomento del alquiler en ámbitos rurales –en referencia a municipios o núcleos de población inferiores a 3.000 habitantes-, así como en entornos que sufren el problema de una continua despoblación, mediante el impulso de ayudas destinadas a la adquisición de edificios en desuso por entidades públicas para su rehabilitación y acondicionamiento con destino a viviendas en régimen de alquiler protegido o al alquiler por colectivos afectados por la necesidad de vivienda, que contribuyan a revertir la situación de despoblación.

Finalmente se incorporan, desarrollando lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley de Vivienda, según se indica en la memoria justificativa, nuevas acciones de fomento mediante el impulso de fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, denominadas usual y novedosamente como viviendas colaborativas o cohousing, que se definen como las promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro o sociedades cooperativas para que sus miembros accedan a ellas en régimen de cesión de uso.

Por su parte, el Plan Director de Vivienda 2018-2020, instrumento previsto en la Ley de

Vivienda cuya finalidad es establecer las directrices para las actuaciones del departamento competente en materia de vivienda durante el indicado período, incorpora criterios de planificación estratégica, fomento y otras orientaciones que, no teniendo el carácter de estratégicas, son de gran calado para los agentes en materia de vivienda y para los ciudadanos necesitados de vivienda de protección pública y, en este particular, aboga por el impulso del parque de viviendas en alquiler a través de la nueva promoción de viviendas y alojamientos dotacionales y con carácter prioritario, mediante el impulso de la movilización de las viviendas privadas a través de los programas Bizigune y ASAP, si bien respecto a éste último, señala la necesidad de llevar a cabo su revisión y reformulación, ya materializada mediante el Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), lo que debe permitir incrementar la captación de viviendas.

Con este objetivo se fija en su eje estratégico 1, el impulso del parque de viviendas en alquiler, mediante el desarrollo de tres líneas de actuación: línea 1.1 fomentar la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler; línea 1.2 fomentar la edificación de alojamientos dotacionales en alquiler (ADAS) y línea 1.3 impulsar la movilización de las viviendas privadas hacia el alquiler protegido.

III.2.-Régimen legal y estatutario y marco legal de referencia.

Por lo que se refiere a la competencia, en primer lugar, cabe recordar que ha sido constante la doctrina del Tribunal Constitucional (por todas, la STC 65/2010, de 18 de octubre de 2010) acerca de *“la necesidad de incardinar las ayudas o subvenciones que puedan establecerse en las distintas áreas o segmentos de la acción pública en la que proceda encuadrar las subvenciones de que se trate según la distribución constitucional de competencias existente en la materia.”*

Esta doctrina constitucional, asumida para su plena aplicación en la CAPV por la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi (en adelante, COJUAE), ha experimentado un giro trascendental desde el dictado de la STC 130/2013, de 4 de junio de 2013, así como con la jurisprudencia del Tribunal Supremo -SSTS de 26-6-2012 (RJ 2012\7551), de 4-12-2012 (RJ

2013\621), de 28-1-2013 (RJ 2013\1372) y de 16-4-2013 (RJ 2013\3442)- iniciada por ese mismo tiempo, propiciando una delimitación competencial Estado-Comunidades Autónomas nueva e incidiendo, así mismo, en la esfera especial de que goza la CAPV con arreglo a su régimen foral. Hasta entonces, se consideraba que la actividad de fomento, o potestad de gasto, no es en sí misma un “*título competencial autónomo*” (STC 179/1985), sino que, como resume la COJUAE en su dictamen nº 51/2016 (apartado 60), la subvención constituye “*un aspecto instrumental de la competencia material existente en un sector, que obra por ello en poder del ente (Estado o comunidades autónomas) que ostentara la titularidad competencial material en un sector determinado*”.

La STC 130/2013 sigue manteniendo, de acuerdo con la referida doctrina, que las subvenciones no constituyen una “materia” a efectos de la distribución constitucional de competencias, sino que cada subvención concreta se inserta en la materia a que la misma se destina y se somete, por tanto, al reparto competencial de materias definido en el art. 149.1 CE. Por consiguiente, las competencias normativas para la regulación de los procedimientos específicos subvencionales *ratione materiae*, esto es, sectoriales, se predicen de la distribución material de competencias existente en relación con esos sectores, sin perjuicio de las potestades que el TC ha afirmado que derivan a favor del Estado como consecuencia de su poder de gasto. Sin embargo, lo que añade la STC 130/2013 es que la subvención, considerada en abstracto y desligada de cualquier campo específico, no se incardina en ninguna materia o sector determinado, sino que es una técnica administrativa de fomento, esto es, una forma de actividad a la que puede acudir cualquier Administración pública. En base a ello, el TC viene a concluir en el fundamento jurídico octavo de la citada sentencia, lo siguiente: “*En definitiva, en la regulación del procedimiento administrativo de las subvenciones, nos encontramos con una situación de concurrencia competencial. Por un lado, y de acuerdo con lo que dispone el art. 149.1.18 CE, el Estado puede regular, desde una perspectiva general y abstracta, el procedimiento subvencional común, mientras que las Comunidades Autónomas pueden establecer «las especialidades derivadas de la organización propia».* Por otra parte, de acuerdo con la doctrina constitucional antes expuesta, la regulación de los procedimientos subvencionales *ratione materiae* corresponde al Estado o a las Comunidades Autónomas en función de la distribución de competencias que establece el art. 149.1 CE en cada sector o materia, si bien el ejercicio de esa competencia por las Comunidades Autónomas ha de hacerse respetando siempre las reglas

establecidas en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común (por todas, SSTC 227/1988, FJ 32; 98/2001, FJ 8 y 36/2012, FJ 8), legislación que incluye ahora una regulación del procedimiento subvencional común.”.

Dicho lo cual y partiendo de que en este caso no se aborda la regulación del procedimiento subvencional desde una perspectiva general o abstracta, sino en atención a las características de un determinado sector o materia, a la vista del alcance de las actuaciones protegibles previstas en el artículo 6 del proyecto de orden, no cabe duda de que las mismas tienen pleno encaje en la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda atribuida a las instituciones comunes vascas ex artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, aprobado por la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre (EAPV). No obstante, se ha de precisar nuevamente que en materia de vivienda confluyen, junto a la competencia autonómica, títulos competenciales que corresponden al Estado y que dan cobertura a su intervención en dicha materia, en concreto, el artículo 149.1.11^a CE, que atribuye como competencia exclusiva del Estado la fijación de las bases de la ordenación del crédito, y el artículo 149.1.13^a CE, que atribuye al Estado, a su vez, la competencia exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

El Tribunal Constitucional, a través de numerosas sentencias, ha ido sentando los criterios generales delimitadores sobre aspectos tales como el carácter exclusivo de unas determinadas competencias o el equilibrio de las relaciones interinstitucionales cuando concurren una pluralidad de títulos competenciales sobre una misma materia. Sobre estas bases, la STC 152/1988, de 20 de julio, capital en materia de vivienda en Euskadi, resolvió el conflicto entre el título competencial de nuestra comunidad autónoma, previsto en el referido artículo 10.31 EAPV, así como en el art. 148.1.3 CE, y el título competencial genérico que determina la competencia del Estado sobre la planificación y coordinación de la actividad económica, así como en la determinación de las bases de ordenación del crédito (art. 149.1.11^a y 13^a CE).

La referida STC 152/1988 declara (FJ 2^o) que es indiscutible la titularidad competencial de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda, lo que faculta a ésta para desarrollar una política propia, “incluido el fomento y promoción de la

construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuación pública mediante la que se concreta el desarrollo de aquella política”, lo que no obsta para que tal competencia se halle limitada por otras estatales derivadas de los artículos 149.1.11ª y 13ª de la Constitución, que dan cobijo a las normas estatales que fijan las directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, aplicables al sector de la vivienda y, en particular, a la actividad promocionable, siendo, por otra parte, evidente que dada la movilización de recursos financieros públicos y privados que tal actividad conlleva ésta no puede abstraerse de las competencias estatales sobre las bases de ordenación del crédito.

En todo caso, ello no impide a la CAPV diseñar su propia política de vivienda e instaurar un régimen jurídico de las viviendas de protección pública, adecuado a los fines y necesidades de dicha política que deberá guardar un señalado acento social, en atención al principio rector del art. 47 CE y que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (ex artículo 53 CE) en el ejercicio de sus respectivas competencias. En definitiva, la Comunidad Autónoma de Euskadi puede complementar las previsiones de la legislación estatal sobre actuaciones protegibles, en razón de los objetivos de la política autonómica de vivienda, siempre que, naturalmente, ello no sea incompatible con las directrices de la ordenación económica general, que a los órganos centrales del Estado corresponde determinar en exclusiva, así como con las bases de la ordenación del crédito, que igualmente corresponde fijar al Estado.

En desarrollo de la referida competencia exclusiva en materia de vivienda, han sido aprobadas las distintas regulaciones individuales con las que el proyecto de orden coadyuvará al fomento del arrendamiento protegido, tales como la Orden de 7 de noviembre de 2008, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler; el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»; el Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) y la Orden de 18 de diciembre de 2018, por la que se regulan y convocan las ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun.

Por otro lado, dentro del análisis competencial, debe hacerse referencia a la Ley

2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi (en adelante, LILE), que constituye la norma de rango legal con la que culmina la regulación de la articulación institucional de la CAPV: instituciones comunes, territorios históricos y entidades locales.

También a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, que establece en su artículo 25.2.a) la competencia de los municipios en materia de *“Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”*.

La LILE recoge en su artículo 17, dedicado a las competencias propias de los municipios, los ámbitos materiales en los que los estos pueden ejercer competencias propias *“en el marco de lo dispuesto en la presente ley y en la legislación que sea de aplicación”*. Entre dichas competencias se encuentra la relativa a la *planificación, programación y gestión de viviendas*, materia sobre la que se proyecta el borrador de la orden objeto de informe. Por su parte, el artículo 15.2 LILE establece que *“Las funciones o facultades de las entidades locales territoriales podrán ser de carácter normativo o de ordenación, de planificación, de programación, de fomento, de gestión, o ejecutivas”*, añadiendo el párrafo 3º del citado precepto que *“En todo caso, la atribución de una competencia como propia a una entidad local territorial conllevará el ejercicio por parte de esta de todas las facultades descritas en el apartado segundo de este artículo, salvo que excepcionalmente se establezca en el enunciado legal un acotamiento funcional específico”*.

Al respecto, la Ley de Vivienda delimita en su artículo 10 las competencias del Gobierno Vasco, los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial, en materia de vivienda, tras establecer en su artículo 2 un principio de colaboración y coordinación de todos los poderes públicos en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible, objeto al que responde la propia ley. Conforme a la delimitación de competencias que realiza la Ley de Vivienda en el referido artículo 10, las competencias municipales se centrarían en la ordenación, promoción, gestión, adjudicación y control de los alojamientos de su titularidad y de las viviendas de régimen tasado municipal.

El contenido del proyecto de orden conecta con el ámbito de la regulación y gestión

de las ayudas económicas que el mismo determina, que son contempladas en los artículos 41 a 44 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y que, conforme a lo dispuesto en los artículos 4.3 y 63.1 de la Ley de Vivienda, deben ser reguladas y gestionadas tanto por el Gobierno Vasco como por las entidades locales en el ámbito de sus respectivas competencias, de modo que ambas administraciones ostentarían competencias normativas y ejecutivas sobre esta materia.

Dicho lo cual, el proyecto de orden que se informa no incide directamente en las competencias reconocidas a los Ayuntamientos en la materia pues no regula aspectos materiales del régimen de las viviendas y alojamientos de titularidad municipal. Es cierto que la promoción y construcción de alojamientos dotacionales y de viviendas de titularidad municipal, en la medida en que integran el sistema residencial de protección pública, según la Ley de Vivienda y el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, pueden beneficiarse de las ayudas reguladas en el proyecto de orden, pero ello no implica afección alguna a las competencias de los Ayuntamientos.

En tal sentido, los Ayuntamientos tienen plenas facultades para establecer otro tipo de medidas de fomento, en el ejercicio de sus propias competencias de promoción y construcción de viviendas de régimen tasado municipal y/o alojamientos dotacionales de titularidad municipal. Estas posibles medidas municipales resultarían perfectamente compatibles con las establecidas en el presente proyecto de orden, en la medida en que el artículo 44.3 del referido Decreto 39/2008 establece la compatibilidad de las ayudas autonómicas, así como la de estas y las que establezcan otras administraciones, siempre que la cuantía total de las subvenciones otorgadas no exceda del coste total de la actuación.

Se trata pues de un ámbito en el que la competencia de la Administración de la CAE no excluye la competencia de la Administración foral y local y en el que las medidas que cada una pueda desarrollar en su propio ámbito competencial resultarían complementarias. En este sentido, el informe del Servicio Jurídico Central de fecha 18/02/2018 (37/2018 DDLCN – OL; DDE-18/2018 – OL), emitido a instancia de la Dirección de Servicios del entonces Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, señala que la materia en la que se incardina la consulta –concretamente, el urbanismo, aunque sus conclusiones son

extrapolables a la materia de vivienda- es compleja y donde las instituciones comunes, forales y administraciones locales ostentan competencias concurrentes y que va a incidir directamente en la capacidad de desarrollo de la actividad de fomento por la Administración General de la CAE. Concluye así que ésta, a la hora de realizar, con la intensidad que en su caso proceda, su poder de gasto, debe atenerse a su ámbito competencial y atender a las mismas normas o criterios arbitrados por la doctrina constitucional contenida en la STC 13/1992, de 6 de febrero, para el caso de que existan competencias concurrentes en una materia entre el Estado y las C.C.A.A. Y de tales normas se sigue que si la Administración de la CAE carece de competencias ejecutivas en la materia, no podrá gestionar las ayudas sin invadir las competencias locales, lo que, como hemos indicado más arriba, no se aprecia en el presente caso.

En cuanto a la competencia funcional del departamento, el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, atribuye al Departamento proponente en su artículo 11 las funciones y áreas de actuación, entre otras, de vivienda, suelo y urbanización afectos a vivienda; arquitectura, edificación, sostenibilidad y calidad en la construcción; y promoción de la accesibilidad.

A la hora de analizar el marco normativo que sirve de referencia para verificar la adecuación al ordenamiento jurídico del proyecto de orden que se informa, se debe atender al diverso contenido del mismo.

Así, hemos de tener en cuenta, en primer lugar, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que contiene la regulación general aplicable en materia de vivienda en el territorio de la CAPV. La presente iniciativa estaría amparada en el deber de fomentar el sistema residencial de protección pública que el artículo 19 de la Ley de Vivienda impone a las administraciones públicas, mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza.

Asimismo, el proyecto de orden encuentra cobertura en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en

materia de vivienda y suelo, cuyas actuaciones protegibles son objeto de desarrollo mediante la presente iniciativa al amparo de lo dispuesto en el artículo 41.2 del citado decreto.

Por su parte, el Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco para el periodo 2018-2020, como ya se ha indicado más arriba, aboga por el impulso del parque de viviendas en alquiler a través de la nueva promoción de vivienda y alojamientos dotacionales y con carácter prioritario, mediante el impulso de la movilización de las viviendas privadas a través de los programas Bizigune y ASAP.

Por otro lado, atendido el contenido subvencional de las medidas objeto de regulación, se debe tener en cuenta la normativa contenida en el Título VI de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, texto refundido aprobado por Decreto legislativo 1/1997, de 11 de noviembre (en adelante, LPOHGVPV). También la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (en adelante LGS) y, en cuanto a aquellos contenidos que tienen el carácter de básicos, el Reglamento que desarrolla dicha ley, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio (RGS).

Asimismo, se han de tener presentes las siguientes normas: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda.

Por último, dado su alcance general, también deberá tomarse en consideración la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

III.3.-Contenido del proyecto de orden y examen del articulado.

El proyecto de orden consta de una parte expositiva, 35 artículos, tres disposiciones adicionales y una disposición final.

Con carácter previo, debemos advertir que el texto debe ser adecuado a la actual denominación del departamento y por ello las referencias contenidas en el texto del mismo deben ser corregidas y efectuadas al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, y a su Consejero titular, en cada caso. De otro lado, hemos de remitirnos nuevamente a las acertadas consideraciones vertidas por la asesoría jurídica departamental, las cuales no han encontrado acogida en el borrador que se nos ha hecho llegar.

En cuanto a la parte expositiva del proyecto de orden, en ella se deben recoger los motivos de la elaboración de la norma o su necesidad, los objetivos perseguidos, los fundamentos jurídicos habilitantes en que se apoya, los principios y líneas generales de la regulación para su mejor entendimiento, y su incidencia en la normativa en vigor, con especial indicación de los aspectos más novedosos. En tal sentido, la parte expositiva que nos ocupa se adecúa en líneas generales a las anteriores indicaciones por lo que se considera suficiente.

Por lo que a la fórmula aprobatoria respecta, por un lado, se debe hacer referencia al artículo 11 del Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, y al artículo 26 de la Ley 7/1981 de 30 de Junio, sobre Ley de Gobierno, cuyo apartado 4º atribuye al Consejero la competencia para dictar disposiciones administrativas generales en materias de su departamento; y, por otro, al artículo 41.2 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que prevé el desarrollo de las actuaciones protegibles contempladas en su art. 41.1 mediante orden del Consejero. Una vez corregida sería, por tanto, adecuada la fórmula empleada.

Pasando ya a la parte dispositiva de la norma proyectada, es de destacar que su capítulo I presenta varios artículos con un mero contenido programático, esto es, que recogen principios generales que deben regir y orientar las políticas o actuaciones del departamento en materia de arrendamiento protegido o que no establecen sino compromisos de futuro con fórmulas como “se promoverá”, “colaborará”, “se potenciará”, “se impulsará” o semejantes (artículos 2, 3, 4 y 5). En muchos casos, por tanto, se enuncian principios y objetivos que deben alcanzar los poderes públicos en la forma que estimen más adecuada, con un contenido regulativo no inmediato, sino mediato, cuando se aprueben las normas o planes en

que se materialicen aquellos objetivos.

Sobre este particular, como tiene señalado la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi: *“Los propios preceptos no introducen por sí solos el cambio normativo, sino que consisten en meros mandatos para el futuro a los agentes que intervengan en la elaboración de la norma respectiva, por lo que el análisis que ahora se efectúa estará condicionado a la futura concreción de dichos mandatos mediante los instrumentos normativos correspondientes.”*

Así pues, el capítulo I, de disposiciones generales, plasma el objeto del proyecto de orden y los objetivos que con ella se pretenden alcanzar, junto con la invocación de los principios en los cuales se fundamenta el fomento del arrendamiento protegido en la Comunidad Autónoma del País Vasco y que constituyen las pautas de actuación de las Administraciones públicas y los criterios que servirán para interpretar las normas que regulan dicha materia.

Sentado lo anterior, el **artículo 1** define el objeto del proyecto de orden en un primer enunciado que dice así: *“tiene como objeto el desarrollo de las medidas de fomento para el impulso del parque de viviendas en alquiler protegido”* y a continuación describe en qué consisten tales medidas de fomento, sin que se antoje una enumeración exhaustiva habida cuenta de que no se corresponden exactamente con todas y cada una de las medidas que engrosan los capítulos II a VI. Por ello, en aras de la claridad y rigor en la formulación y redacción de las normas, es preferible una remisión al lugar de la norma proyectada donde se contenga dicha relación exhaustiva o bien, articular un segundo párrafo que contenga una enumeración tabulada de tales medidas de fomento, sin perjuicio de desgranar después cada una de ellas en su correspondiente capítulo.

El **artículo 2** describe las líneas de actuación a través de las cuales se fomentará el régimen de alquiler protegido. Aquí también apreciamos una formulación deficiente de la norma toda vez que en ella se indica: *“El fomento del régimen de alquiler se promoverá a través de las siguientes líneas de actuación, con políticas dirigidas a”*, relacionándose a continuación una serie de actuaciones que, a tenor de la redacción dada a este precepto no parecen identificarse con líneas de actuación sino con los fines de las políticas de fomento

del alquiler del departamento. Así, proponemos la siguiente redacción u otra alternativa: *“El fomento del régimen de alquiler se efectuará mediante políticas dirigidas a promover/desarrollar las siguientes líneas de actuación: a); b); c)...”*

El **artículo 3** establece una serie de compromisos del departamento, así como de la de la sociedad pública VISESA, S.A. vinculada al mismo, para promover la totalidad de sus viviendas en régimen de alquiler; colaborar con los Ayuntamientos para el impulso de la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas en régimen de alquiler protegido, así como para la captación de viviendas de segunda mano para su puesta en el mercado de alquiler a rentas asequibles; y desarrollar programas sociales de vivienda mediante la suscripción de convenios con entidades sociales y entes del Tercer Sector, con quienes se podrá acordar la cesión o alquiler de vivienda del parque público de vivienda para su arrendamiento por las entidades receptoras de las viviendas a colectivos desfavorecidos.

En cuanto a tales compromisos respecto a VISESA, S.A., cabe señalar que, tratándose de una sociedad pública, con personalidad jurídica propia y autonomía en su gestión, será la misma la que, en su caso, deba hacer propios o asumir dichos compromisos.

El **artículo 4** recoge las acciones dirigidas al incremento del parque de vivienda del programa Bizigune, previendo que el Gobierno Vasco colabore con los ayuntamientos para la captación de viviendas privadas hacia el alquiler protegido; potenciando la suscripción de convenios con entidades financieras u otras entidades privadas poseedoras de vivienda para la cesión de las viviendas al Gobierno Vasco, destinándolas al alquiler protegido mediante su gestión por Alokabide; e impulsando la movilización del suelo público para la promoción de viviendas con destino a incrementar el parque público de vivienda a través de instrumentos de colaboración con entidades públicas y privadas.

El **artículo 5** prevé el Impulso de políticas públicas de fomento de alojamientos dotacionales mediante colaboraciones del Gobierno Vasco con los ayuntamientos para el impulso de la edificación o rehabilitación y acondicionamiento de edificaciones preexistentes con destino a alojamientos dotacionales en régimen de concesión mediante la cesión de suelo, otorgando ayudas a su adquisición, así como a la edificación de alojamientos dotacionales y a la rehabilitación y acondicionamiento de inmuebles con destino a

alojamientos dotacionales; contemplando la promoción indirecta de los alojamientos dotacionales en régimen de concesión administrativa, donde el objeto de la concesión podrá ser tanto la obra como la gestión de los alojamientos dotacionales.

El **artículo 6** enumera las actuaciones objeto de protección a través de la concesión de financiación cualificada y/o de ayudas económicas directas y el **artículo 7** establece los requisitos generales del arrendamiento protegido para ser considerado actuación protegible. Entre las actuaciones protegibles enumeradas en el artículo 6, se echa en falta, a priori, *“la promoción, incluyendo la rehabilitación y/o adquisición de conjuntos residenciales, a través de cooperativas y otras formas asociativas sin ánimo de lucro para la cesión de uso de las viviendas”*, prevista en el artículo 27.1 de la norma proyectada, a cuyo comentario nos remitimos por las dudas que nos suscita en todo caso su consideración como actuación protegible independiente de las actuaciones en el marco del cohousing previstas en los apartados i) y j) de este artículo 6 y desarrolladas en el art. 26 del proyecto de orden.

El **artículo 8** recoge los dos tipos de ayudas económicas que pueden concederse al amparo de la norma proyectada, a saber, la financiación cualificada, mediante préstamos cualificados o descuentos bancarios y las ayudas económicas directas, bien mediante la subsidiación total o parcial del tipo de interés del préstamo cualificado o bien mediante subvenciones a fondo perdido.

En este punto sugerimos revisar la estructura del proyecto de orden por cuanto el contenido del capítulo I excede el de las disposiciones directivas o generales, para contener parte sustancial de la iniciativa como son los artículos 6, 7 y 8 que, por su contenido material y no programático, no deberían engrosar dicho capítulo.

El capítulo II del proyecto de orden, que comprende los artículos 9 a 14, está dedicado a las medidas para la promoción de viviendas para su cesión en arrendamiento protegido.

En el **artículo 9**, párrafo primero, se prevé que será objeto de protección *“la promoción de vivienda para cesión en arrendamiento protegido, tanto de viviendas de nueva construcción como viviendas rehabilitadas y de nueva habilitación para su puesta en alquiler,*

bien por el titular o bien mediante su enajenación o cesión a un tercero que será el que destine las viviendas a arrendamiento protegido". Siendo lo nuclear de la actuación susceptible de protección que tanto la promoción de viviendas de nueva construcción como viviendas rehabilitadas y de nueva habilitación sea puesta en alquiler, no apreciamos la necesidad de distinguir entre que sea el titular -siempre que se esté refiriendo a la titularidad de las viviendas- o un nuevo adquirente o cesionario de dichas viviendas quien lo haga toda vez que, producida la enajenación o cesión, todos ellos serán titulares dominicales. Cuestión distinta es que con ello se pretenda aludir a la cesión de uso en cuyo caso sugerimos la siguiente redacción: "(...) *bien por el titular/propietario de las viviendas o bien mediante su cesión de uso a un tercero que será el que destine las viviendas a arrendamiento protegido*". O bien, si lo que se quiere distinguir es la figura del promotor de los eventuales adquirentes o cesionarios de la promoción, esta otra: "(...) *bien por el promotor o bien mediante su enajenación o cesión de uso a un tercero que será el que destine las viviendas a arrendamiento protegido*". De este modo se da sentido a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 9.

En el **artículo 10** se establece la cuantía máxima, plazo de amortización, garantías y, otras condiciones del préstamo cualificado a conceder y autorizar por la Administración al promotor. El **artículo 11** contempla la figura del descuento bancario como instrumento mediante el cual, previo convenio entre las entidades de crédito y los promotores, el constructor adjudicatario de obra, podrá presentar las certificaciones de obra a las entidades de crédito para su descuento, en las condiciones establecidas en el decreto de colaboración financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo, anticipando aquéllas al constructor el importe de la certificación mediante la cesión de su derecho de cobro. Se prevé además que la cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la que se establezca como cuantía máxima del préstamo hipotecario y que aquélla tendrá un plazo máximo de duración de 4 u 8 años desde su formalización. Finalmente, dispone que el préstamo hipotecario a formalizar entre el promotor y la entidad de crédito a la finalización de la obra de edificación, estará sujeto a los mismos requisitos y limitaciones que el préstamo cualificado previsto en el artículo 10 y su plazo máximo de amortización se contará a partir de la fecha de formalización de la primera operación de descuento.

En el **artículo 12**, dedicado a la subsidiación del tipo de interés, llama la atención la falta de adecuación de su contenido a la terminología empleada por la Ley de Vivienda. Así, la denominación de “viviendas sociales” o “viviendas de protección oficial de régimen especial” no se corresponde con las previstas en el artículo 21 de la Ley de Vivienda, a cuyo tenor las viviendas de protección pública podrán ser de los siguientes tipos: a) viviendas de protección social y b) vivienda tasada de régimen autonómico o municipal. En su lugar, como decimos, se utiliza la terminología anterior a la aprobación de la Ley de Vivienda contenida en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, antes de su modificación por la propia Ley de Vivienda, en los siguientes términos: *“1. A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de viviendas de protección pública (VPP), las viviendas de protección oficial (VPO), las viviendas tasadas municipales (VTM) y otras que la legislación específica pueda desarrollar. 2. A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de viviendas de protección oficial (VPO), las viviendas de protección de régimen general, las de régimen especial o viviendas sociales y las de régimen tasado de regulación autonómica”*. Como acertadamente expresa la asesoría jurídica departamental, somos conscientes de que el mantenimiento en la norma proyectada de la terminología anterior a la aprobación de la Ley de Vivienda y discordante con ella, obedece a la dispersión normativa de rango reglamentario anterior a 2015 existente en esta materia en la CAPV, lo que exige al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes una nada sencilla labor de sistematización y codificación. Mientras tanto, en aras de preservar la uniformidad terminológica de toda la normativa de rango reglamentario, anterior y posterior a la aprobación de la Ley de Vivienda, se opta por mantener la nomenclatura anterior en detrimento de la nueva. En todo caso, es obligación de este Servicio Jurídico Central, como con atino lo ha hecho el propio Servicio Jurídico Departamental, poner de manifiesto la necesidad de efectuar la referida adecuación sin más demora.

Por lo demás, las ayudas previstas en este artículo varían también en función de si la promoción de viviendas lo es para su posterior enajenación a un tercero, que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, o lo es para para su destino a arrendamiento a 15 años como mínimo, con renta de viviendas de protección oficial de régimen especial en ambos casos.

El **artículo 13**, que lleva por título “Subvenciones”, relaciona las ayudas directas que

podrán concederse en la categoría de promoción de vivienda para cesión en arrendamiento protegido por los conceptos de asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización e incentivos al arrendamiento. En el caso de los primeros, las subvenciones podrán alcanzar hasta el 100% de los costes, IVA y otros impuestos excluidos en el caso de los costes de urbanización, y con un límite máximo de 3.000 € por vivienda en ambos conceptos (asistencia técnica y costes de urbanización). En el caso de los incentivos al arrendamiento, el montante de las ayudas dependerá de si la promoción de vivienda para su destino a arrendamiento protegido es con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general en alquiler o con rentas de viviendas de protección oficial en régimen especial o que no superen el 75% de las previstas para viviendas de protección oficial en régimen general y de si el alquiler es durante un plazo mínimo de 15 o 50 años, con ayudas directas de 10.000 € y 20.000 €, respectivamente, en la primera tipología y 18.000 € y 40.000€, respectivamente, en la segunda. En el caso de promociones de viviendas sociales para su posterior enajenación a un tercero que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial, por un plazo mínimo de 15 años, se concederá una ayuda directa de 24.000€ por vivienda.

Lo señalado respecto al artículo 12, acerca de la falta de adecuación de su redacción a la terminología acuñada por la Ley de Vivienda, se hace extensivo al artículo 13.

En el **artículo 14** se regula el programa ALOKAIRU dirigido a fomentar inversiones privadas en vivienda por parte de inversores institucionales, con destino al alquiler protegido. Mediante este instrumento de colaboración público-privada, el inversor institucional al que va dirigido, de manera directa o indirecta, promueve o adquiere viviendas o edificios completos de viviendas libres, que cede y pone a disposición temporal del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, que le asegura el cobro de una renta de alquiler garantizada, con el compromiso en su caso, de compra a largo plazo. Asimismo, se describen las características y se regulan los requisitos que han de cumplirse para acogerse a dicho programa.

En primer término se ha de señalar que, tal y como está concebido el programa ALOKAIRU en el que el inversor institucional pone temporalmente a disposición del Gobierno Vasco viviendas o edificios completos de viviendas libres a cambio de una renta mensual garantizada por el periodo de duración de la cesión, no llegamos a atisbar su

contenido subvencional, máxime cuando se prevé (art. 14.3.h) que dicho inversor institucional, al acogerse a este programa, ha de renunciar expresamente en el convenio a suscribir con el departamento competente en materia de vivienda, a las ayudas y subvenciones a la promoción de viviendas para el arrendamiento protegido que le pudieran corresponder al amparo de la norma proyectada (artículos 9 a 13).

Dicho lo cual, este programa podría incardinarse tanto en el capítulo II (medidas para la promoción de viviendas para su cesión en arrendamiento protegido) como en el capítulo III (medidas de fomento a la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido) de la norma proyectada, sin que se nos faciliten los motivos de su ubicación sistemática en el primero de ellos.

El capítulo III del proyecto de orden, que comprende los artículos 15 a 18, está dedicado a las medidas de fomento a la adquisición de viviendas, para su puesta en arrendamiento protegido.

El **artículo 15**, párrafo primero, dispone que constituye actuación protegible la adquisición de viviendas, para su puesta en arrendamiento protegido, durante un plazo mínimo de 15 o de 50 años, a contar desde la presentación del primer contrato de arrendamiento a visado. En su párrafo segundo, por su parte, se matiza que la adquisición de viviendas deberá destinarse a arrendamiento protegido por un plazo mínimo de 15 años en el caso de que se destine a dicho arrendamiento directamente por el promotor y por el plazo mínimo de 50 años en el caso de adquisición para su posterior enajenación o cesión a un tercero que destine las viviendas a arrendamiento protegido. Sin embargo, la primera oración comprendida en la formulación de dicho párrafo segundo nos hace dudar acerca de si no estamos ante la misma actuación protegible prevista en los párrafos 1 y 2 del artículo 9 pues, en puridad, si es el promotor quien directamente destina las viviendas a arrendamiento no hay tal previa adquisición. Es de recordar que a tenor de lo dispuesto en el art. 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, una vez concluida la obra, el constructor hace entrega de la misma al promotor que es aceptada por éste mediante el acto de recepción de la obra. Tampoco se entiende que se establezca una distinción y, como consecuencia de ello, se le anuden consecuencias jurídicas distintas - como es la de la mayor extensión del plazo por el que las viviendas han de destinarse a

arrendamiento-, en el caso de que la adquisición se produzca para su posterior enajenación o cesión a un tercero pues éste, a su vez, adquirirá las viviendas para su puesta en arrendamiento protegido y ello tiene pleno encaje en la actuación protegible prevista en este artículo que, en apariencia, no limita el número de transmisiones que ha de operar sobre un mismo bien (las viviendas) antes de destinarlo al arrendamiento protegido. Salvo, claro está, que se esté pensando en la cesión de uso a un tercero y no en la enajenación al mismo. Por ello, en coherencia también con lo indicado con ocasión del análisis del art. 9 del proyecto de orden, se propone la siguiente redacción alternativa u otra similar del párrafo segundo: *“2.- La adquisición de viviendas para arrendamiento protegido deberá destinarse a arrendamiento protegido por un plazo mínimo de 15 años en el caso de que se destine a arrendamiento protegido directamente por el adquirente y por un plazo mínimo de 50 años en el caso de adquisición para su posterior cesión de uso a un tercero que destine las viviendas a arrendamiento protegido”*.

En el **artículo 16** se establecen la cuantía máxima y el plazo de amortización del préstamo cualificado a conceder y autorizar por la Administración por la actuación protegible consistente en la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido.

En el **artículo 17**, dedicado a la subsidiación del tipo de interés, cabe señalar, cuestiones de terminología al margen que damos por reproducidas, que la previsión contenida en su párrafo segundo en relación a que la subsidiación, en el supuesto de líneas de descuento de certificaciones de obra, se extenderá a todo el tiempo de su vigencia, carece de objeto cuando se trata de adquisición –y no de promoción- de viviendas. Por la misma razón, tampoco se concibe que el párrafo tercero prevea que las entidades de crédito y los promotores puedan convenir operaciones de descuento bancario de las certificaciones de obra que se presenten los constructores.

El **artículo 18** describe las ayudas directas que podrán concederse en la categoría de adquisición de vivienda para cesión en arrendamiento protegido por el concepto de incentivos al arrendamiento. Así, el montante de las ayudas dependerá de si la adquisición de vivienda para su destino a arrendamiento protegido es con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general en alquiler o con rentas de viviendas de protección oficial en régimen especial o que no superen el 75% de las previstas para viviendas de protección oficial en régimen general y de si el alquiler es durante un plazo mínimo de 15 o 50 años, con

ayudas directas de 10.000 € y 20.000 €, respectivamente, en la primera tipología y 18.000 € y 40.000 €, respectivamente, en la segunda. En el caso de adquisición de viviendas sociales para su puesta en arrendamiento protegido, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial, por el plazo mínimo de 15 años, se concederá una ayuda directa de 18.000 € por vivienda y de 20.000 € por el plazo mínimo de 50 años.

El capítulo IV del proyecto de orden, comprende los artículos 19 a 22, y está dedicado a las medidas de fomento de edificaciones con destino a alojamientos dotacionales.

El **artículo 19**, párrafo primero, establece como actuación protegible la promoción y construcción de alojamientos dotacionales por parte de una persona jurídica de carácter público de forma directa o indirecta, en suelo de titularidad pública. Asimismo, se señala que estos alojamientos se destinarán a su uso temporal para colectivos de especial necesidad y reunirán los requisitos establecidos tanto en la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y desarrollados en su respectiva normativa, como en la disposición adicional tercera y cuarta del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre el régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Sin embargo, la cita que se realiza en este artículo a la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de 30 de junio, no es correcta ya que dicha disposición ha sido derogada por la disposición derogatoria segunda de la Ley de Vivienda y, por consiguiente, ha de suprimirse y sustituirse, en su caso, por la cita del art. 23 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. En el párrafo segundo de este artículo 19 se establece, a los solos efectos de lo establecido en la norma proyectada, que serán objeto de tratamiento diferenciado los alojamientos dotacionales que basen su régimen de financiación en una aportación económica anticipada a cargo del usuario con derecho de devolución en el momento de la cesación de su uso (alojamientos dotacionales tipo A) de aquellos otros alojamientos dotacionales que no se financian en base a dicha aportación económica anticipada por parte del futuro usuario (alojamientos dotacionales tipo B).

En el **artículo 20** se establecen la cuantía máxima y el plazo de amortización de la financiación cualificada. Esta financiación cualificada será del 100% del coste de construcción de los alojamientos y de los gastos correspondientes a honorarios técnicos relativos tanto a la redacción del proyecto como a la dirección e inspección de las obras,

descontadas las subvenciones concedidas al amparo de la norma proyectada y con un límite máximo de 75.000 € por alojamiento. No serán objeto de financiación los costes de construcción de los anejos ni los gastos correspondientes al IVA o cualquier otro impuesto. El plazo máximo de amortización será de 30 años, más 4 años de carencia opcional incluidas en dicho plazo y las garantías, disposición del préstamo, fecha de formalización y demás circunstancias financieras serán las dispuestas en el artículo 10 de esta norma.

El párrafo tercero dispone que, además de los préstamos a los promotores, estos y las entidades de crédito pueden convenir operaciones de descuento bancario de las certificaciones de obra, en las condiciones pactadas en el decreto de Colaboración Financiera del Gobierno Vasco con las entidades de Crédito, en materia de vivienda y suelo, y los instrumentos financieros suscritos en su desarrollo.

El **artículo 21** dispone que en los supuestos de promoción de alojamientos dotacionales de tipo B el tipo de interés subsidiado será del 0% a lo largo de los diez primeros años de la vida del préstamo cualificado y del 1% efectivo anual (0,99% nominal con vencimientos mensuales) durante los años 11 al 20.

Finalmente, el **artículo 22** establece que las subvenciones para la promoción de alojamientos dotacionales ascenderán como máximo a 3.000 € por alojamiento en los de tipo A y 40.000 € por alojamiento en los de tipo B.

El capítulo V de la norma proyectada, integrado por los artículos 23 a 25, está dedicado a las medidas de fomento para la movilización de viviendas privadas para su destino a alquiler protegido en medios rurales, así como a medidas contra la despoblación.

El **artículo 23**, párrafo primero, dispone que en estos ámbitos territoriales son aplicables en toda su extensión el conjunto de actuaciones protegibles delimitadas en esta norma con carácter general para todo el territorio, y cuentan además con incentivos especiales, en forma de subvenciones incrementadas, para la cobertura de los costes de asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento protegido.

En su párrafo segundo se indica que se adoptan, además, medidas de apoyo

especiales para el impulso de la rehabilitación de edificios y movilización de viviendas con destino al régimen de alquiler en zonas rurales, a fin de incrementar la oferta disponible en estos ámbitos a precios asequibles.

En el párrafo tercero se señalan como actuaciones protegibles adicionales la promoción mediante la rehabilitación de viviendas de titularidad pública sitas en zonas rurales con destino a arrendamiento protegido durante un plazo mínimo de 15 años a contar desde la fecha de presentación del primer contrato de arrendamiento para su visado; la adquisición de edificios en desuso por entidades públicas para su rehabilitación y acondicionamiento con destino a viviendas en régimen de alquiler protegido en entornos afectados por la despoblación y el alquiler por colectivos afectados por la necesidad de vivienda en entornos afectados por la despoblación.

El párrafo cuarto señala que, a los efectos de la norma proyectada, se considerarán zonas rurales los municipios con población inferior a 3.000 habitantes, así como los núcleos de población o localidades con población inferior a 3.000 habitantes situados en municipios de mayor población al citado umbral.

Asimismo, se indica en el párrafo quinto de este artículo, que se entenderá, a los efectos del proyecto de orden, que un núcleo se encuentra en riesgo o situación de despoblación cuando se constate una pérdida de su número de habitantes por encima del 10% en la última década, o, alternativamente, que su actual población no alcance el 80% de la población existente en el año 2000.

El **artículo 24** establece que las subvenciones que se concedan para la rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de vivienda de titularidad pública en medios rurales, lo serán por los siguientes conceptos: ejecución de obras de rehabilitación del inmueble, por un importe de hasta 900 €/m² construidos y gastos de asistencia técnica y honorarios de redacción del proyecto y dirección e inspección de obra, de hasta 6.000 € por vivienda.

El **artículo 25**, cuyo título es el de *“Acciones dirigidas al impulso del alquiler en entornos afectados por la despoblación”*, dispone en su párrafo primero que se concederán ayudas a la adquisición por las entidades locales de edificios en desuso, así como ayudas destinadas a su rehabilitación y acondicionamiento con destino a viviendas en régimen de alquiler protegido a fin de facilitar la existencia de un parque de vivienda

de alquiler adecuado a las necesidades del entorno y que resulte atractivo para las personas necesitadas de vivienda.

Dispone asimismo que podrán ser objeto de rehabilitación edificios, cualquiera que haya sido el uso al que se han destinado, que sea posible acondicionar de conformidad con la normativa urbanística de aplicación para su destino a viviendas en régimen de alquiler protegido.

Las ayudas a la adquisición por las entidades locales de edificios en desuso en entornos afectados por la despoblación, serán las desarrolladas en el capítulo III relativo a medidas de fomento a la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido, salvo en lo dispuesto en su artículo 18 relativo a subvenciones.

En el párrafo cuarto de este artículo se establece que en los entornos afectados por la despoblación, los incentivos a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido ascenderán a: a) una ayuda de 12.000 € por vivienda para la adquisición con destino a arrendamiento con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general, por un periodo mínimo de 15 años y en caso de alquiler mínimo de 50 años, el importe de la ayuda será de 22.000 € por vivienda; b) en caso de que se trate de viviendas sometidas a rentas de viviendas de protección oficial de régimen especial, o que no superen el 75% de las previstas para viviendas de protección oficial de régimen general, opción que deberá hacerse de modo excluyente, la ayuda será de 20.000 € por vivienda, en alquiler a 15 años, como mínimo y de 42.000 € por vivienda, en alquiler a 50 años, como mínimo; c) en la adquisición de viviendas sociales para su puesta en arrendamiento protegido con renta de viviendas de protección oficial de régimen especial, 20.000 € por vivienda en alquiler a 15 años como mínimo y en alquiler a 50 años como mínimo, 22.000 € por vivienda.

El párrafo quinto dispone que en el caso de que la operación de adquisición lleve aparejada una simultánea operación de rehabilitación del inmueble, se añadirán a las anteriores ayudas las desarrolladas en el artículo 24 de la norma proyectada, referido a las subvenciones a la rehabilitación de inmuebles para su destino a alquiler protegido en entornos rurales.

Por último, el párrafo sexto dispone que se concederán ayudas a la rehabilitación y acondicionamiento de viviendas unifamiliares en desuso en el medio rural con destino al

régimen de alquiler, debiendo mantenerse la vivienda en régimen de alquiler protegido durante el plazo mínimo de 15 años contado desde la fecha de presentación del contrato para su visado.

El capítulo VI de la norma proyectada, integrado por los artículos 26 a 28, está dedicado a las medidas de fomento para fórmulas alternativas de acceso a la vivienda.

En el **artículo 26** del proyecto de orden se establecen las bases reguladoras del programa cohousing de ayudas a la promoción de viviendas colaborativas tanto de protección pública como de viviendas libres, promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso. La promoción, llevada a cabo por esas mismas asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, podrá consistir en una operación de rehabilitación de inmueble preexistente, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo de viviendas libres promovidas. En su párrafo segundo se define el cohousing como un sistema que permite el acceso a una vivienda mediante el abono de una entrada previa y un canon mensual a una cooperativa o entidad sin ánimo de lucro de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda, que gestiona una comunidad de viviendas en régimen de autogestión compuesta por los residentes de las viviendas, a precios inferiores a los del mercado del alquiler.

En el párrafo tercero se indican las condiciones que han de cumplir las promociones de viviendas colaborativas y en el cuarto que la promoción podrá realizarse en las edificaciones existentes en suelo no urbanizable y en caseríos, siempre que se cumplan acumulativamente las condiciones en él previstas, siguiendo lo dispuesto al respecto en la Ley 2/2006 de 30 de junio y el Decreto 105/2008, de 3 de junio.

En el **artículo 27** se establecen las bases reguladoras de las ayudas a la promoción, incluyendo la rehabilitación y/o adquisición de conjuntos residenciales, a través de cooperativas y otras formas asociativas sin ánimo de lucro para la cesión de uso de las viviendas. Con una formulación similar a la de las actuaciones previstas en el artículo 26, a saber, por un lado, la promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de protección pública como de viviendas libres, promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso y, por otro, la rehabilitación, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo, de viviendas libres, promovidas por

asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso, la actuación protegible en este artículo parece distinguirse de las anteriores únicamente por los agentes intervinientes, esto es, cooperativas y otras formas asociativas sin ánimo de lucro frente a asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas. Por su parte, el párrafo tercero de este artículo 27 señala que *“se concederán ayudas a la promoción de viviendas en cesión de uso sobre suelos o inmuebles residenciales de titularidad privada o pública diferente de la del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, para su cesión a Cooperativas o asociaciones con destino a viviendas en cesión de uso”*. Y, a continuación, añade que *“la futura cooperativa o asociación de residentes debe garantizar en sus reglamentos internos y estatutos constitutivos, para acceder a ayudas, el mantenimiento de régimen de cesión de uso con carácter permanente”*, lo que nos permite deducir que en este caso serán las cooperativas y otras formas asociativas sin ánimo de lucro las que percibirán las ayudas, no en calidad de promotoras sino en tanto que cesionarias por parte de los promotores y “explotadoras” del conjunto residencial. Claro que, el párrafo quinto dispone que *“se concederán ayudas a favor de las personas que constituyan una cooperativa o asociación de futuros residentes (...)”*, lo que nuevamente siembra la duda de si las ayudas a percibir por las personas que constituyan la cooperativa o la asociación –los usuarios, en definitiva, en régimen de cesión de uso de las viviendas- son compatibles con las que puedan percibir estas últimas según lo indicado en el párrafo tercero, in fine, del artículo 27.

Tampoco queda claro si las subvenciones previstas en el art. 28.1, que en principio se enmarcarían en el ámbito de la promoción del cohousing (art. 27), son extensibles a las personas que constituyan la cooperativa o la asociación en la actuación protegible del art. 27; o, por la misma razón, si la financiación cualificada prevista en el art. 28.2 o la posibilidad por parte del promotor de convenir operaciones de descuento bancario de las certificaciones de obra, prevista en el art. 28.3, puede hacerse extensiva al promotor de la actuación protegible del art. 27 que, como ya se ha indicado más arriba, no se identifica con la cooperativa u otra forma posible de asociación sin ánimo de lucro. Recordemos que ésta sería mera cesionaria del conjunto residencial -que, a su vez, destinaría a viviendas en cesión de uso- y teórica beneficiaria de las ayudas previstas en dicho art. 27.

En cualquier caso, consideramos que la redacción actual de los artículos 26 y 27 genera confusión y deben aclararse los extremos señalados.

En el **artículo 28** se establecen los incentivos a la promoción del cohousing bajo las siguientes condiciones: a) se concederá con carácter general una ayuda de 9.000 € por vivienda libre y de 12.000 € por vivienda de protección pública promovida; b) en caso de que el canon mensual por la cesión de uso no supere los 600 €, y la aportación inicial no exceda de 25.000 €, el importe de la ayuda será de 12.000 € por vivienda libre y de 15.000 € por vivienda de protección pública; c) en caso de que se trate de viviendas intergeneracionales, definida a los efectos del presente proyecto de orden, como mezcla de personas jóvenes y mayores con prestaciones de apoyo mutuo y distribución equilibrada apreciable por esta administración, la cuantía de la ayuda ascenderá a 15.000 € por vivienda libre y de 18.000 € por vivienda de protección pública; d) las viviendas adaptadas en cualquier modalidad verán incrementadas la cuantía de la ayuda que inicialmente les corresponda, en 3.000 € adicionales.

En el párrafo segundo de dicho artículo se dispone la financiación cualificada en el marco de los instrumentos financieros entre el Gobierno Vasco y las Entidades de crédito, detallando el plazo de amortización, garantías, cuantía máxima del préstamo, formalización, período de carencia, amortización, etc.

Como es usual en otras categorías de fomento que ya hemos analizado, también aquí está previsto, además de los préstamos al promotor, que las entidades de crédito y los promotores puedan convenir operaciones de descuento bancario de las certificaciones de obra, en similares condiciones.

Finalmente, el párrafo séptimo dispone que el préstamo hipotecario a formalizar entre el promotor y la entidad de crédito a la finalización de la obra de edificación, estará sujeto a los mismos requisitos y limitaciones que el préstamo cualificado y que su plazo máximo de amortización se contará a partir de la fecha de formalización de la primera operación de descuento.

En este punto, reproducimos lo indicado en el último comentario relativo a los artículos 26 y 27, en cuanto a la necesidad de aclarar si las subvenciones y préstamos cualificados previstos en el art. 28 han de limitarse a las actuaciones enmarcadas en el ámbito del cohousing o si son extensibles también a las actuaciones protegibles del art. 27.

El capítulo VII está dedicado a la gestión de las ayudas que contempla el proyecto de orden. Está integrado por los artículos 29 a 35.

El **artículo 29** se refiere al lugar y a la forma de presentación de las solicitudes, así como a la documentación requerida junto con las mismas. En tal sentido, indica que se dirigirán a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, por cualquiera de las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ello, naturalmente, incluye la posibilidad de presentar la solicitud de forma telemática en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, si bien no se indican en la norma proyectada las direcciones web habilitadas para ello, ni existe manifestación alguna del derecho de la ciudadanía a relacionarse con la Administración, por medios electrónicos, para acceder a los servicios públicos y para la tramitación de los procedimientos administrativos, así como, a desplegar el resto de los derechos reconocidos en el artículo 6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

A mayor abundamiento, el art. 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone lo siguiente:

“2. En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:

- a) Las personas jurídicas.*
- b) Las entidades sin personalidad jurídica.*
- c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.*

(...)”

Las medidas de fomento previstas en el proyecto de orden que nos ocupa están pensadas en su mayoría para personas jurídicas públicas y privadas, si bien, por un lado, no puede descartarse que personas físicas -de un marcado perfil profesional, eso sí- opten a las mismas y, por otro lado, están las ayudas previstas en el art. 27.5 de la norma proyectada cuyos potenciales beneficiarios son exclusivamente personas físicas. Por ello, aun partiendo de la certeza de que algunos de los interesados en el procedimiento no tienen cabida en el art. 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sí que puede presumírseles la disponibilidad de los medios electrónicos necesarios para relacionarse con la administración. Para tales casos el art. 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre prevé lo siguiente: *“3. Reglamentariamente, las Administraciones podrán establecer la obligación de relacionarse con ellas a través de medios electrónicos para determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas que, por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios”*.

Dicho lo cual, el órgano promotor de la iniciativa podría, sin ninguna dificultad si bien que previa acreditación de las circunstancias indicadas, imponer reglamentariamente a los solicitantes de las ayudas la obligación de relacionarse con la Administración a través de medios electrónicos. En todo caso, es de señalar que el expediente y, en particular, la memoria justificativa resulta ayunos de toda referencia y motivación sobre esta cuestión.

Por ello y en la medida que resulte acreditado que los potenciales beneficiarios de las ayudas tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios, sugerimos la modificación de este artículo para establecer la obligatoriedad de la presentación de las solicitudes por vía electrónica, así como la íntegra tramitación electrónica del procedimiento, para todas las personas solicitantes.

En el párrafo segundo, apartado j), del art. 29, se establece la obligación en todos los casos, de acompañar a la solicitud la documentación acreditativa de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias, de conformidad con lo establecido en la Orden de 7 de octubre de 1991, del Consejero de Hacienda y Finanzas, sobre acreditación del cumplimiento de obligaciones tributarias por los beneficiarios de subvenciones con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como la acreditativa del

cumplimiento de las obligaciones para con la Seguridad Social. En este punto, sometemos a la consideración del órgano promotor de la iniciativa la oportunidad de articular, al amparo del art. 50.3 del Texto Refundido de la Ley de principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, la posibilidad de que por la instancia gestora del programa subvencional se pueda verificar automáticamente, tanto para la concesión como, en su caso, para el pago de la subvención, el cumplimiento de dichos requisitos sin necesidad del consentimiento de los mismos. No obstante, podrá contemplarse asimismo la posibilidad por parte del solicitante de denegar expresamente el consentimiento previsto en el art. 50.3 TRLPOHGPV y, en consecuencia, acreditar encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, aportando la certificación (o la declaración responsable) en los términos previstos en el artículo 22 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Por otro lado, sugerimos que la solicitud se adecúe también a lo previsto en los párrafos 5 y 6 del art. 50 TRLPOHGPV.

En el **artículo 30**, que se refiere al órgano de gestión y resolución de las solicitudes, se atribuye la competencia para la adjudicación de las ayudas financieras previstas en el proyecto de orden, a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda. En su párrafo tercero se indica que *“En los procedimientos que se inicien a instancia de parte, el plazo máximo para dictar y notificar resolución será de tres meses, a contar desde el siguiente a la presentación de la solicitud de ayudas financieras. La falta de resolución expresa en dicho plazo tendrá efectos estimatorios”*. Sin embargo, resulta una fórmula un tanto abstracta y ambigua, siendo preferible un redacción como la que sigue o similar: *“El plazo máximo para resolver y notificar las solicitudes de ayudas financieras será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación, transcurrido el cual se entenderá estimada la misma si no recayera resolución expresa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”*.

El **artículo 31** se refiere a las obligaciones de las personas beneficiarias; el **artículo 32** al pago de las ayudas; el **artículo 33**, a la compatibilidad con otras ayudas; el **artículo 34**, a la alteración de las condiciones de las ayudas y el **artículo 35** a los efectos del incumplimiento.

Este último señala que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en la norma proyectada determinará, previa la sustanciación de los trámites administrativos oportunos, la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta este momento por el departamento en concepto de subsidios y/o subvención, incrementados en los intereses legales desde su pago. En especial, el reintegro de las ayudas económicas directas y sus intereses tendrá lugar cuando se produzca el cambio de uso con anterioridad al transcurso de los plazos mínimos fijados en cada supuesto, a contar desde la fecha de presentación a visado del primer contrato de arrendamiento o del primer contrato de cesión de uso. Finalmente, el párrafo tercero señala que los mismos efectos tendrán lugar cuando, en los supuestos de ayudas a la promoción de viviendas de protección oficial, la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o cuando los retrasos en el incumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción o entrega de las viviendas establecidos. Esta última oración debe revisarse en cuanto a la expresión “retrasos en el incumplimiento” por contradictoria.

A continuación, el texto se divide en tres disposiciones adicionales y una final.

La **disposición adicional primera** indica que, anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante orden del Consejero del departamento competente en materia de vivienda se publicará en el BOPV el importe de los créditos consignados para la financiación de las ayudas reguladas en el proyecto de orden.

Esta fórmula es la que viene utilizando la Viceconsejería de Vivienda para dar publicidad a los importes anualmente destinados a diversos programas de ayudas en materia de vivienda y suelo. Con ello se quiere dar respuesta a la obligatoriedad de recoger en las convocatorias de subvenciones el importe global máximo destinado al programa de ayudas que establece el art. 51.1.d) TRLPOHGPV.

Por otro lado, se establece asimismo que, anualmente, mediante Resolución del Director/a de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, se dará publicidad en el BOPV, a efectos de general conocimiento, a la relación de beneficiarios, de las actuaciones protegibles objeto de ayudas, así como del importe de las concretas ayudas concedidas a los

mismos.

La **disposición adicional segunda** señala que el volumen total de ayudas a conceder dentro de cada ejercicio presupuestario no excederá del que resulte de la correspondiente consignación presupuestaria, en aplicación de la exigencia establecida en el artículo 51.5 TRLPOHGPV a cuyo tenor *“Cuando por la finalidad o naturaleza de la subvención no se utilice la técnica concursal deberá recogerse expresamente en las normas reguladoras el carácter limitado de los fondos públicos destinados al correspondiente programa subvencional, estableciendo las consecuencias derivadas del agotamiento de dichos fondos”*. Asimismo, indica la citada disposición adicional que no procederá la concesión de nuevas ayudas una vez agotado dicho importe, haciéndose público el agotamiento del crédito en el BOPV, mediante Orden del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el referido art. 51.5, in fine, TRLPOHGPV. En definitiva, no concediéndose las ayudas objeto de regulación en la norma proyectada mediante la utilización de la técnica concursal y no configurándose tampoco las mismas a través de convocatorias anuales en las que se verifique la existencia de crédito adecuado y suficiente, sino que se trata de un procedimiento de concesión de ayudas de los denominados “en cascada”, es por lo que resulta necesaria la previsión a la que responde la disposición adicional segunda.

La **disposición adicional tercera** prevé que, no obstante lo anterior, las solicitudes que reúnan todos los requisitos para ser atendidas conforme a la regulación contenida en la norma proyectada y se denieguen únicamente por falta de recursos económicos, podrán ser resueltas en el ejercicio económico siguiente, siempre y cuando el solicitante dirija un escrito a la Delegación Territorial correspondiente manifestando su intención de mantener su solicitud en las mismas condiciones, a lo que cabría añadir que condicionado igualmente a la existencia de recursos económicos suficientes en el ejercicio siguiente.

Por otro lado, comoquiera que la Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler, regula medidas financieras para actuaciones que también son objeto de regulación en la norma proyectada por considerarlas igualmente protegibles, a excepción de la promoción de vivienda de protección oficial para venta, a fin de garantizar la certeza del derecho aplicable a tales supuestos, debería articularse una

disposición derogatoria que derogase expresamente aquélla en todo lo que resulte contrario o incompatible con la nueva propuesta.

Finalmente, la **disposición final** se dedica a declarar la entrada en vigor del texto al día siguiente de su publicación en el BOPV.

III.4.- Consideraciones de técnica legislativa.

Desde el punto de vista de técnica legislativa y, una vez analizado el proyecto de orden a la luz de las Directrices para la elaboración de proyectos de ley, Decretos, órdenes y resoluciones, aprobadas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de marzo de 1993, aplicables en virtud de la disposición adicional tercera de la Ley 8/2003, 22 de diciembre, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones Normativas de Carácter General (LPEDCG), procede realizar las siguientes consideraciones:

-Las citas de otras normas deben ser completas, expresando la totalidad de su contenido y éstas deben ser literales, esto es, con indicación de su denominación exacta. En tal sentido, se propone la corrección de las referencias al Decreto 466/2013, Orden de 7 de noviembre de 2008 de ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler y Orden de 18 de diciembre de 2018, que se hacen en la parte expositiva, sustituyéndolas por las de Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler y Orden de 18 de diciembre de 2018, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulan y convocan las ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun, respectivamente. Asimismo, se propone la revisión de las referencias contenidas en la parte dispositiva a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco y Decreto 39/2008, por las de Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco y Decreto 39/2008, 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, respectivamente.

-En la oración contenida en el artículo 13.2.a), la preposición “de” antes que “para”

está de más y debe corregirse por “(...) promoción de vivienda para su destino a arrendamiento protegido (...)”.

-Cuando se emplean acrónimos, como I.T.E o I.P.C., debe explicarse su significado la primera vez que se utilizan.

-La última oración del artículo 20.2 dice así: “Las garantías, disposición del préstamo, y formalización demás circunstancias financieras serán las dispuestos en el artículo 10 de esta norma” cuando, acaso, lo que se ha querido reflejar es lo siguiente: “Las garantías, disposición del préstamo, fecha de formalización y demás circunstancias financieras serán las dispuestos en el artículo 10 de esta norma”.

-En el art. 25.5 se indica que “(...) en el caso de que la operación de adquisición lleva aparejada una simultánea operación de rehabilitación del inmueble (...)”, debiendo sustituirse la forma presente de indicativo del verbo llevar “lleva” por la forma presente del subjuntivo “lleve”.

-En el artículo 28, “subvenciones y préstamo cualificado”, la oración contenida en el párrafo primero, que da paso a una enumeración tabulada, no guarda relación o no es congruente con la misma relación. Así, se señala que “Los incentivos a la promoción del cohousing ascenderán a:” y el primer ítem de esa relación tabulada reza así: “a) Se concederá con carácter general una ayuda de 9.000 € por vivienda libre y de 12.000 € por vivienda de protección pública promovida”. Por lo tanto, debería redactarse ese primer párrafo de forma que cobre sentido el contenido del primer ítem, p.ej., “Los incentivos a la promoción del cohousing son los siguientes:”

-La entrada en vigor de la norma proyectada, prevista en la disposición final, debe establecerse “el día siguiente al de su publicación” y no “al día siguiente del de su publicación”.

En relación con las Instrucciones del Lehendakari de 18 de marzo de 1994 para erradicar el lenguaje sexista en las disposiciones normativas y documentos administrativos, el proyecto realiza un cumplimiento dispar del mismo y, si bien en general se hace un uso correcto del lenguaje, en otras ocasiones utiliza conceptos tales como “el arrendador”, “el arrendatario o los arrendatarios”, “el socio o los socios”, “los asociados”,

“el cooperativista”, “el inversor”, “el titular”, “el asociacionista”, “los beneficiarios”, “el constructor o los constructores”, “el promotor o los promotores”, etc. Se sugiere, por consiguiente, revisar estas formulaciones.

Respecto a la forma a adoptar por la disposición que se examina, la orden se ajusta a lo dispuesto en el art. 51.2 TRLPOHGVP, en relación con el art. 59.2 de la Ley 7/1981, de 30 de junio, sobre Ley de Gobierno, y, en particular, al mandato contenido en el art. 41.2 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Ahora bien, **en la medida en que la norma proyectada desarrolla también actuaciones no previstas en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, como las referidas a las viviendas colaborativas contempladas en la disposición adicional tercera de la Ley de Vivienda, cabe preguntarse si la disposición de carácter general que se propone y que responde a una previsión contenida en una norma con rango legal (aunque no constituya desarrollo material de dicha norma) no debería adoptar la forma de Decreto.**

IV. CONCLUSIÓN

Favorable, siempre que se atiendan las observaciones contenidas en el cuerpo del dictamen y, en especial, insistiendo en que el proyecto normativo, en aras a la seguridad jurídica, adopte la forma de Decreto.

Es cuanto tengo que informar.

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de diciembre de 2020.