

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS Y PROPUESTAS LEGISLATIVAS DE AVS

Contenido:

1.- RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS

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

- Orden 95/2024, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la competencia y el procedimiento de conciliación previa a los procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica, previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. **Castilla-La Mancha**.
https://docm.jccm.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2024/06/13/pdf/2024_4601.pdf&tipo=rutaDocm
- Pleno. Sentencia 79/2024, de 21 de mayo de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 5491-2023. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias sobre vivienda, urbanismo, ordenación del territorio, régimen local y servicios sociales; condiciones básicas de igualdad: nulidad total o parcial de los preceptos legales que regulan el régimen de viviendas protegidas, las obligaciones de colaboración de grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado, finalidad y financiación de los parques públicos de vivienda y el régimen transitorio de las viviendas de protección pública previamente calificadas. Voto particular. BOE núm. 152, de 24 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/24/pdfs/BOE-A-2024-12808.pdf>
- Real Decreto-ley 4/2024, de 26 de junio, por el que se prorrogan determinadas medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo y se adoptan medidas urgentes en materia fiscal, energética y social. BOE núm. 155, de 27/06/2024.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2024/BOE-A-2024-12944-consolidado.pdf>
- Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la **Región de Murcia** y se delimitan las áreas geográficas. BORM núm. 138, de 15 de junio de 2024.
<https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2024/numero/3071/pdf?id=827856>



Otra normativa:

- Real Decreto-ley 3/2024, de 4 de junio, de medidas de promoción del uso del transporte público colectivo terrestre por parte de los jóvenes para los viajes realizados en el periodo estival de 2024. BOE núm. 136, de 5 de junio de 2024.
<https://boe.es/boe/dias/2024/06/05/pdfs/BOE-A-2024-11373.pdf>
- Real Decreto 520/2024, de 4 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 988/2021, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la concesión directa de ayudas a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de diversas acciones de **refuerzo de la conectividad en polígonos industriales y centros logísticos**, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 136, de 5 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/05/pdfs/BOE-A-2024-11380.pdf>
- Real Decreto 521/2024, de 4 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 989/2021, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de **ayudas para la ejecución del programa de emisión de bonos digitales para colectivos vulnerables**, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 136, de 5 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/05/pdfs/BOE-A-2024-11381.pdf>
- Real Decreto 522/2024, de 4 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 990/2021, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la concesión directa de ayudas a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de diversas actuaciones de mejora de las **infraestructuras de telecomunicaciones en edificios**, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 136, de 5 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/05/pdfs/BOE-A-2024-11382.pdf>
- Resolución de 4 de junio de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los **tipos de interés oficiales** de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. BOE núm. 136, de 5 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/05/pdfs/BOE-A-2024-11476.pdf>
- Anuncio de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente sobre la resolución de **ampliación del plazo de resolución de concesión de subvenciones** convocadas por Orden TED/919/2023, de 21 de julio, por la que se modifican las bases reguladoras de la Orden TED/934/2022, de 23 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas por concurrencia competitiva para la elaboración de **proyectos de mejora de la eficiencia del ciclo urbano del agua** y la primera convocatoria de subvenciones (2022) en concurrencia competitiva de proyectos de mejora de la eficiencia del ciclo urbano del agua (**PERTE digitalización del ciclo del agua**), en el marco del plan de recuperación, transformación y resiliencia; **y se aprueba la segunda convocatoria de subvenciones (2023)**. BOE núm. 137, de 6 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/06/pdfs/BOE-B-2024-20714.pdf>
- Resolución de 5 de junio de 2024, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 4 de junio de 2024, por el que se **modifican los términos y condiciones de la línea de avales a financiación concedida a empresas y autónomos** establecida por el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. BOE núm. 138, de 7 de junio de 2024.



2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/07/pdfs/BOE-A-2024-11537.pdf>

- Ley 2/2024, de 23 de mayo, por la que se crean los **Impuestos Medioambientales sobre parques eólicos y sobre parques fotovoltaicos en la Comunidad Autónoma de Aragón** y se modifica el Impuesto Medioambiental sobre las instalaciones de transporte de energía eléctrica de alta tensión. BOE núm. 138, de 7 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/07/pdfs/BOE-A-2024-11538.pdf>
- Extracto de la Resolución de 17 de junio de 2024 del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, por la que se **convocan subvenciones destinadas a acciones para el impulso de la Agenda 2030 en las Entidades Locales**. BOE núm. 149, de 20 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/20/pdfs/BOE-B-2024-23005.pdf>
Plazo de presentación de solicitudes: 21/06/2024 – 22/07/2024
<https://www.mdsocialesa2030.gob.es/agenda2030/subvenciones.htm>
- Recurso de inconstitucionalidad n.º 3473-2024, contra el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la **Junta de Andalucía** y el impulso de la actividad económica en Andalucía. BOE núm. 150, de 21 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/21/pdfs/BOE-A-2024-12561.pdf>
- Decreto-ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda. **[Disposición derogada]**. BOE núm. 151, de 22 de junio de 2024.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-12642
- Orden TED/639/2024, de 24 de junio, por la que se modifica la Orden TED/1446/2021, de 22 de diciembre, por la que se aprueban las **bases reguladoras para la concesión de ayudas del programa de incentivos a proyectos piloto singulares de comunidades energéticas** (Programa CE Implementa), en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 154, de 26 de junio de 2024.
<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/26/pdfs/BOE-A-2024-12920.pdf>
- **Contratación pública ecológica**. Reglamento (UE) 2024/1781 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2024, por el que se instaure un marco para el establecimiento de requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos sostenibles, se modifican la Directiva (UE) 2020/1828 y el Reglamento (UE) 2023/1542 y se deroga la Directiva 2009/125/CE Texto pertinente a efectos del EEE. DOUE 28.06.2024.
<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1781/spa>

1.1.- ORDEN 95/2024, DE 3 DE JUNIO, DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, POR LA QUE SE REGULA LA COMPETENCIA Y EL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN PREVIA A LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESAHUCIO, RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA, PREVISTO EN LA LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. CASTILLA –LA MANCHA

La Orden 95/2024, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento, aparece publicada en el Diario Oficial de **Castilla- La Mancha**, núm. 113, de 13 de junio de 2024:

- Regula la **conciliación obligatoria previa** a los procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica.
- **instados por grandes tenedores de vivienda,**



Destacar la **posibilidad de sustitución de la obligación** del procedimiento de conciliación por la **previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación** en el caso de que el gran tenedor fuese una **entidad pública de vivienda**, regulado en el apartado tercero del artículo primero, sustitución igualmente aplicable a las **empresas públicas arrendadoras** establecido en la Disposición Adicional de la Orden.

La Orden regula la competencia de los procedimientos que recaerá en las **Delegaciones Provinciales de Fomento** donde se sitúe la vivienda.

Las solicitudes de iniciación del procedimiento de conciliación se presentarán obligatoriamente en forma electrónica y en el formulario disponible en la sede electrónica de la Junta de Comunidades. El acto de conciliación se desarrollará por el responsable de cada oficina de intermediación hipotecaria en la provincia.

1.2.- PLENO. SENTENCIA 79/2024, DE 21 DE MAYO DE 2024. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5491-2023. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. COMPETENCIAS SOBRE VIVIENDA, URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, RÉGIMEN LOCAL Y SERVICIOS SOCIALES; CONDICIONES BÁSICAS DE IGUALDAD: NULIDAD TOTAL O PARCIAL DE LOS PRECEPTOS LEGALES QUE REGULAN EL RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, LAS OBLIGACIONES DE COLABORACIÓN DE GRANDES TENEDORES EN ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO, FINALIDAD Y FINANCIACIÓN DE LOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y EL RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA PREVIAMENTE CALIFICADAS. VOTO PARTICULAR

La Sentencia 79/2024, de 21 de mayo de 2024 aparece publicada en el BOE núm. 152, de 24 de junio de 2024.

El Pleno del Tribunal Constitucional en **Sentencia 79/2024 de 21 de mayo**, estimó parcialmente, por mayoría, el recurso de inconstitucionalidad núm. 5491-2023., promovido por Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, contra los artículos 3 f), g) y k); 8 a) y c); 9 e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18 apartados 2, 3 y 4; 19 apartado 1, inciso segundo, y apartado 3; 27 apartado 1, párrafo tres, y apartado 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 y 36; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Los motivos esgrimidos en el recurso son sustancialmente de índole competencial, afirmando la demanda que se vulneraban las competencias exclusivas de la C.A. de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo, ordenación del territorio, régimen local y servicios sociales, así como el principio de seguridad jurídica que recoge el art. 9.3 CE. El Tribunal apreció que, por primera vez, el Estado ejercita su potestad que le confiere el art. 149.1.1 de la CE para regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La sentencia, de la que ha sido ponente la magistrada María Luisa Segoviano Astaburuaga, partiendo del reconocimiento como derecho constitucional del derecho a la vivienda, y de la competencia del Estado para establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad de los ciudadanos en su ejercicio ex art. 149.1.1 CE, desestimó la mayor parte de las quejas, si bien concluyó **que parte de los preceptos impugnados incurre en un exceso competencial, invadiendo las competencias autonómicas en materia de vivienda, lo que conduce a su declaración de inconstitucionalidad y nulidad.**

En concreto, la declaración de inconstitucionalidad afecta a los siguientes preceptos:



1.2.1. **ARTÍCULO 16: VIVIENDA PROTEGIDA**

Resumen: CONDICIONES DE USO Y ACCESO, CALIFICACIÓN PERMANENTE, VENTA O ALQUILER de VIVIENDA PROTEGIDA.

Es inconstitucional porque la competencia es EXCLUSIVA DE LAS COMUNIDADES AUTONOMAS.

Arrastra de INCONSTITUCIONALIDAD por el mismo motivo, a [la Disposición Transitoria 1ª](#) sobre calificación de vivienda protegida, relativa al [régimen las viviendas que ya estuvieran calificadas definitivamente como protegidas a la entrada en vigor de la ley](#), ya que su finalidad es, sensu contrario, someter a las viviendas que aún no lo estuvieran a la Ley 12/2023.

El art. 16, que establece el [régimen de la vivienda protegida](#), porque tiene un nivel de detalle excesivo y por establecer un régimen de aplicación supletoria, sin que el Estado pueda dictar normas con el único propósito de crear derecho supletorio del de las Comunidades Autónomas en materias de la exclusiva competencia de estas.

Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos establecidos por la legislación y normativa de ámbito autonómico o municipal, que tendrán en todo caso carácter prevalente, la vivienda protegida se registrá por los siguientes principios:

a) La vivienda debe [destinarse exclusivamente a residencia habitual](#) y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación y normativa de aplicación.

b) La [adjudicación de la vivienda](#) deberá seguir un procedimiento que asegure la transparencia, con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia y den prioridad a las personas o grupos de personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta el orden establecido en los mencionados registros públicos.

c) Las [personas adjudicatarias](#) de viviendas protegidas **no podrán**:

1.º [Ser titulares](#) del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas debidamente acreditadas.

2.º [Superar el nivel de ingresos máximo](#), en función de las características de la unidad de convivencia, que haya establecido la normativa reguladora.

d) Las [viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos](#) cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

En el resto de supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de 30 años.

En tal supuesto, podrá establecerse la devolución de todas o parte de las ayudas percibidas en caso de enajenación de la vivienda con posterioridad a su

descalificación, conforme se establezca en su normativa reguladora.

En todo caso, se considerará causa justificada a los efectos anteriores, la promoción de viviendas protegidas en suelos cuya calificación urbanística no impusiera dicho destino y no hubiesen contado con ayudas públicas para su promoción.

e) Su **venta o alquiler estarán sujetos a la previa autorización** de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y sólo podrá otorgarse tal autorización en favor de personas que cumplan los requisitos previstos en la normativa correspondiente para acceder a una vivienda protegida, cuando cumplan las siguientes condiciones:

1.º Se efectúe prioritariamente a favor de personas o grupos de personas demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto por la normativa autonómica o municipal, teniendo en cuenta el orden establecido en los mencionados registros públicos.

2.º. El precio de la venta o el alquiler no rebase el máximo establecido al efecto.

La Administración podrá ejercer, dentro del plazo no mayor al del máximo legal para el otorgamiento de la autorización, los derechos de tanteo o de adquisición preferente y dentro de otro plazo igual tras dicho otorgamiento, los derechos de retracto o de adquisición preferente que establezca, en su caso, la legislación autonómica aplicable.

2. Las Administraciones competentes podrán **arbitrar los mecanismos necesarios** para alcanzar las condiciones señaladas en el apartado anterior, pudiendo articularse a través de protocolos y convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad.

1.2.2.- ARTÍCULO 19.3.2º inciso. COLABORACIÓN Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN DE LOS GRANDES TENEDORES EN ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

Establece la **información que deben suministrar los grandes tenedores**, por considerar excesiva la regulación de la información mínima que, en caso de ejercitar la facultad de declarar las zonas de mercado residencial tensionado, tendría que requerirse a los grandes tenedores, ya que la determinación de este aspecto debe corresponder a las Comunidades Autónomas;.....con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos:

- a) Los **datos identificativos de la vivienda y el edificio** en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.
- b) **Régimen de utilización efectiva de la vivienda**, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- c) **Justificación del cumplimiento de los deberes asociados** a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley.

1.2.3.- LOS APARTADOS 1, PÁRRAFO TERCERO, Y 3 DEL ART. 27, REGULADOR DEL CONCEPTO, FINALIDAD Y FINANCIACIÓN DE LOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA

Por incurrir en un **exceso en la determinación de la composición** de los parques públicos de vivienda sin encontrar cobertura en el art. 149.1.1 y 13 CE (apartado 1, párrafo tercero), y por resultar **contrario al principio de autonomía financiera**, al prever la afectación finalista de ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda y de la gestión de los bienes integrantes de los parques públicos de vivienda (apartado 3)

Los parques públicos de vivienda, regulados específicamente por la legislación autonómica en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, podrán estar integrados al menos por:

- a) Las viviendas dotacionales públicas.
- b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.
- c) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.
- d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.
- e) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.

Los ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la gestión y, en su caso, enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda deberán destinarse a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa que los regule.

El resto de las quejas son desestimadas, por no apreciarse las vulneraciones competenciales que se denuncian en el recurso, o por insuficiencia del levantamiento de la carga argumentativa.

Los magistrados Ricardo Enríquez, Enrique Arnaldo, Concepción Espejel y César Tolosa, emiten **Voto particular**, por entender que la declaración de inconstitucionalidad debería extenderse a otros preceptos impugnados por el recurrente.

En definitiva concluyen que, el contenido de la Ley 12/2023 no permite considerar esta ley una regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho a la vivienda (art. 149.1.1 CE, en relación con el art.47), como ha entendido la mayoría. La posibilidad de que el art. 149.1.1 CE se proyecte sobre “principios rectores” del capítulo III del título I CE (arts. 39 a 52) y no solo sobre “derechos” constitucionales del capítulo II (arts. 14 a 38), reconocida en las SSTC 33/2014 y 16/2018, no permite convertir esa regulación de “derechos” en una regulación de potestades y políticas más propia de una norma básica en materias de competencia compartida o incluso de una ley supletoria sobre una materia de competencia exclusiva de las comunidades autónomas como es la vivienda.

La mayor parte de los preceptos de la Ley 12/2023 —salvo los antes citados art. 15.1 e) y disposiciones finales primera y cuarta— contienen normas de urbanismo y vivienda encuadrables en el art. 148.1.3 CE, y no regulan el “contenido primario del derecho”, “facultades” o “posiciones jurídicas fundamentales” de los ciudadanos que “guarden una estrecha relación, directa e inmediata” con el derecho que el legislador trata de garantizar, como impone nuestra doctrina sobre el art. 149.1.1 CE que la sentencia dice aplicar.

Por tal motivo, consideran que debieron ser declarados contrarios al orden constitucional de distribución de competencias.

Hay ocho impugnaciones presentadas contra la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, de las cuales una ha sido estimada parcialmente por el Pleno del Tribunal como ya hemos expuesto. Los recursos presentados, por orden cronológico, son los siguientes:

- **Comunidad de Madrid**
Recurso de inconstitucionalidad n.º 5518-2023, contra los artículos 8 a); 15.1; 16.1.d); 17.4; 18.2, 3 y 4; 19.3; 27.1 y 3; 28.1; y disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 236, de 3 de octubre de 2023.
<https://www.boe.es/boe/dias/2023/10/03/pdfs/BOE-A-2023-20499.pdf>
- **Parlamento de Cataluña**
Recurso de inconstitucionalidad n.º 5580-2023, contra los artículos 2, letras c), d), e), f), g), h), i), j), m), n), o), p), q), r) y s); 15, apartados 1.b) y 1.d), y apartados 2, 3 y 4; 16; 17; 18.1 y 18.4; 27.1, párrafo tercero, 27.2 y 27.3; 28; 29; disposición transitoria primera, párrafo segundo; disposición transitoria segunda y disposición final séptima, apartado 1, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 236, de 3 de octubre de 2023.
<https://www.boe.es/boe/dias/2023/10/03/pdfs/BOE-A-2023-20500.pdf>
- **Gobierno de las Illes Balears**
Recurso de inconstitucionalidad n.º 5516-2023, contra los artículos 8 a) y c); 11.1 e); 15.1; 16.1 d); 18.2, 3 y 4; 19.1 y 3; 27.1 y 3; 28.1; 35; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera, párrafo 2; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 236, de 3 de octubre de 2023.
<https://www.boe.es/boe/dias/2023/10/03/pdfs/BOE-A-2023-20498.pdf>
- **Comunidad Autónoma de Andalucía**
Recurso de inconstitucionalidad n.º 5491-2023, contra los artículos 3 f), g) y k); 8 a) y c); 9 e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18 apartados 2, 3 y 4; 19 apartado 1, inciso segundo, y apartado 3; 27 apartado 1, párrafo tres, y apartado 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 y 36; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 236, de 3 de octubre de 2023. **Sentencia 79/2024 de 21 de mayo de 2024.**
<https://www.boe.es/boe/dias/2023/10/03/pdfs/BOE-A-2023-20496.pdf>
- **Grupo Parlamentario Popular en el Congreso**
Recurso de inconstitucionalidad n.º 5514-2023, contra los artículos 15.1 b), c), d) y e); 16.1 d); 18.2; 18.3; 18.4; 27.1; 27.3; 28.1 b), c) y d); 29.2; 31.1; 31.2; disposición adicional tercera; disposición final primera tres; disposición final cuarta; disposición final quinta dos y disposición final quinta seis de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 236, de 3 de octubre de 2023.
<https://www.boe.es/boe/dias/2023/10/03/pdfs/BOE-A-2023-20497.pdf>
- **Gobierno Vasco**
Recurso de inconstitucionalidad n.º 1301-2024, contra los artículos 3, 10.2, 15.1.d), 15.1.e), 16, 17 y 18; disposición adicional tercera; disposición transitoria segunda.1; disposición final primera, apartados uno, tres y seis, y disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 69, de 19 de marzo de 2024.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2024-5393>
- **Gobierno de la Generalitat de Cataluña**
Recurso de inconstitucionalidad n.º 1278-2024, contra los artículos 2, letras c), d), e), f), g), h), i), j), m), n), o), p), q), r) y s); 12; 15, apartados 1 d) y 4; 16; 17; 18,

apartados 1, 4, 5 y 6; 23; 24; 27, apartados 1, párrafo tercero, 2 y 3; 28 y 29; disposición transitoria primera, párrafo segundo; disposición transitoria segunda y disposición final séptima, apartado 1, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 90, de 12 de abril de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/12/pdfs/BOE-A-2024-7201.pdf>

- **Xunta de Galicia**

Recurso de inconstitucionalidad n.º 1306-2024, contra los artículos 3; 11.2; 16; 18.2, 3 y 4; 19.2 y 3; 27.3; disposición adicional tercera; disposición transitoria segunda.1; disposición transitoria tercera; disposición final quinta, y disposición final séptima de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 90, de 12 de abril de 2024.

- <https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/12/pdfs/BOE-A-2024-7202.pdf>

1.3.- REAL DECRETO-LEY 4/2024, DE 26 DE JUNIO, POR EL QUE SE PRORROGAN DETERMINADAS MEDIDAS PARA AFRONTAR LAS CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DERIVADAS DE LOS CONFLICTOS EN UCRANIA Y ORIENTE PRÓXIMO Y SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA FISCAL, ENERGÉTICA Y SOCIAL

Real Decreto-ley 4/2024, de 26 de junio, que aparece publicado en el BOE núm. 155, de 27/06/2024, en el mismo se establecen diferentes medidas que a continuación extractamos.

1.3.1.- Medidas fiscales

- **Impuesto sobre el Valor Añadido**, este real decreto-ley incluye una prórroga temporal hasta el 31 de diciembre de 2024 de la aplicación de tipos impositivos reducidos a determinadas entregas de alimentos. Se mantiene la rebaja del IVA de estos alimentos en los tipos del 5 por ciento (pastas alimenticias y aceites de semilla) y del 0 por ciento (alimentos de primera necesidad y a los aceites de oliva) hasta el 30 de septiembre de 2024.
- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Exención de IRPF a perceptores del SMI**. Se incrementa la cuantía de la reducción por obtención de rendimientos del trabajo de los 6.498 euros actuales a 7.302 euros anuales, cuantía que posteriormente irá decreciendo linealmente en dos tramos a medida en que vayan aumentando los ingresos. Con esta elevación de la reducción se amplía el umbral de tributación, esto es, la cuantía de salario bruto anual a partir de la cual se empieza a pagar el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, desde los 15.000 euros anuales vigentes en la actualidad hasta los 15.876 euros anuales, cuantía coincidente con la del actual salario mínimo interprofesional. De manera coherente, se eleva el umbral inferior de la obligación de declarar de los perceptores de rendimientos del trabajo a 15.876 euros anuales, al no tener que tributar por este Impuesto respecto de tales rendimientos.
- **Impuesto sobre Sociedades**, con el fin de continuar impulsando la electrificación de la movilidad, se refuerza el incentivo fiscal destinado a promover las inversiones en nuevos vehículos FCV, FCHV, BEV,REEV o PHEV o en nuevas instalaciones de recarga, tanto de uso privado como las accesibles al público, de vehículos eléctricos, contenido en la disposición adicional decimoctava de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del IS, sustituyendo la hasta ahora vigente amortización acelerada, consistente en aplicar el duplo del coeficiente de amortización lineal máximo según tablas oficialmente aprobadas, por una amortización libre, siempre que se trate de inversiones nuevas que entren en funcionamiento en los períodos impositivos iniciados en 2024 y 2025.
- Se posibilita la aplicación, de libertad de amortización a los contribuyentes del **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** que determinen el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación objetiva. De

este modo, se añade una nueva disposición adicional quincuagésima novena, a la citada Ley 35/2006, al objeto de aplicar la libertad de amortización con anterioridad en el IS a los contribuyentes que determinen el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación objetiva.

- Se potencia, la **reserva de capitalización**, incentivo fiscal que pretende potenciar la capitalización empresarial mediante el incremento del patrimonio neto, y, con ello, incentivar el saneamiento de las empresas y su competitividad, incidiendo en la equiparación en el tratamiento fiscal de la financiación ajena y propia.
- **Se prorroga, para el ejercicio 2024**, los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en el Impuesto sobre Actividades Económicas del Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los **daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma**.
- Por otro, en el IRPF, se amplía el ámbito temporal de la deducción por obtención de rentas en Ceuta y Melilla, de manera que resultará igualmente aplicable, en los mismos términos y condiciones, a los contribuyentes con residencia habitual y efectiva en la isla de La Palma en 2024.

1.3.2.- Medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público

El artículo 6 establece un incremento global máximo del 2 por ciento respecto a las retribuciones vigentes a 31 de diciembre de 2023, con efectos desde el 1 de enero de 2024.

Instrucciones de aplicación sobre el pago al personal:

Resolución de 27 de junio 2024, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se dictan instrucciones sobre **el pago al personal del Sector Público Estatal del incremento retributivo del 2 por ciento para el año 2024 previsto en el artículo 6 del Real Decreto-ley 4/2024**, de 26 de junio, por el que se prorrogan determinadas medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo y se adoptan medidas urgentes en materia fiscal, energética y social. BOE núm. 156, de 28 de junio de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/06/28/pdfs/BOE-A-2024-13050.pdf>

1.3.3.- Medidas de impulso a la inversión y de apoyo a la industria

Se establece la creación del Fondo de Impacto Social. Con el objetivo de reforzar el ecosistema nacional de inversión de impacto, potenciar la iniciativa privada en este ámbito y favorecer, el desarrollo de nuevas inversiones con impacto social y/o medioambiental, se crea el Fondo de Impacto Social (FIS), fondo carente de personalidad jurídica (F.C.P.J.) y de vigencia indefinida, adscrito al Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones a través de la Secretaría General de Inclusión. La gestión del Fondo corresponde a la Compañía Española de Financiación del Desarrollo, SA, S.M.E. (COFIDES), sociedad mercantil estatal con capital público-privado.

Se amplía en seis meses adicionales el plazo previsto para el cumplimiento de los requisitos establecidos para los solicitantes de las ayudas reguladas por la Orden ICT/744/2023, de 7 de julio, por la que se regulan las bases de la línea de ayudas para la compensación de los costes adicionales debidos al aumento excepcional de los precios del gas natural, que se recoge en la disposición transitoria séptima del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

1.3.4.- Medidas en materia energética. Garantía de suministros básicos y prórroga del bono social eléctrico

Se modifica la regulación de la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras

medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica.

La tarifa de último recurso de aplicación al consumidor vulnerable será el precio resultante de aplicar un descuento del 35% en todos los términos que componen el precio voluntario para el pequeño consumidor (PVPC). En el caso del consumidor vulnerable severo, el descuento será del 50%.

El descuento que corresponda aplicar en la factura sobre el término de energía del PVPC, se aplica sobre el valor obtenido como resultado de multiplicar el importe que hubiese correspondido por facturación del término de energía del PVPC sin descuento.

- **Prórrogas hasta el 31 de diciembre de 2024 del mecanismo de apoyo para garantizar la competitividad de la industria electrointensiva y del mecanismo de flexibilización temporal de los contratos de suministro de energía eléctrica**, ambas medidas particularmente eficaces para aliviar los costes energéticos soportados por las industrias durante la crisis energética.
- **Prórroga correspondiente a la garantía de suministro de agua y energía a consumidores** en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social
- Se elevan de forma definitiva los descuentos del bono social de electricidad que resultan de aplicación a la factura eléctrica de los consumidores vulnerables y vulnerables severos, viéndose incrementados en un diez por ciento respecto de los valores originales para ambos colectivos.
- Por medio de este real decreto-ley se articula un sistema de transferencia extraordinaria del superávit de cargos del ejercicio 2023 al ejercicio 2024, se amplía el ámbito de aplicación de la tarifa de último recurso, para dar cabida a comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, edificios de titularidad pública destinados a viviendas de uso residencial y edificios de patronatos o de organizaciones sin ánimo de lucro destinados al mismo uso.
- Además, por medio de esta norma se establece un mandato a Red Eléctrica de España, como operador del sistema eléctrico, para la **puesta en marcha de un sistema de información dinámica de puntos de recarga eléctrico**.
- **Impulso de la movilidad eléctrica**. Ampliación de MOVES II En este sentido, y dado el interés observado en el programa de ayudas MOVES III, regulado por Real Decreto 266/2021, de 13 de abril, y ante su próxima finalización el 31 de julio de 2024, se hace conveniente prorrogar su vigencia hasta el próximo 31 de diciembre.

1.3.5.- Otras medidas

- **Medidas en materia de transporte**, atendiendo las solicitudes de ampliación de crédito de las comunidades autónomas hasta completar la distribución del presupuesto total de 400 millones de euros de fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia para este programa.
- **Medidas en materia de empleo**. En primer lugar, se prorrogan también las medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, respecto de los expedientes de regulación temporal de empleo vinculados a la situación de fuerza mayor temporal en el supuesto de empresas y personas trabajadoras de las islas Canarias afectadas por la erupción volcánica registrada en la zona de Cumbre Vieja.
- La **disposición adicional primera** contempla, con carácter excepcional, el destino

de un eventual superávit del sector eléctrico en el ejercicio 2023 al ejercicio 2024 y una aportación extraordinaria al sistema de liquidaciones del sistema eléctrico.

- La **disposición adicional segunda** prevé, también con carácter excepcional, el destino de un eventual superávit provisional de los extra costes de la producción de energía eléctrica de los territorios no peninsulares con cargo a los Presupuestos Generales del Estado correspondiente a los ejercicios 2020 y 2021.
- La **disposición adicional tercera** completa el régimen de designación de la Entidad Responsable del Sistema de Gestión y Visualización de la información de puntos de recarga eléctricos que se prevé en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre.
- La **disposición transitoria única** asigna automáticamente la tarifa de último recurso de gas natural (TUR) a las comunidades acogidas temporalmente a esta tarifa conforme a lo previsto en el artículo 2 del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre. En estos casos, la obligación de instalar contadores o repartidores de costes de calefacción se amplía hasta el 30 de septiembre de 2024, tal como dispone la disposición adicional tercera de la Orden TED/1072/2023, de 26 de septiembre, por la que se establecen los cargos del sistema gasista y la retribución y los cánones de los almacenamientos subterráneos básicos para el año de gas 2024. Asimismo, las comunidades acogidas a dicha tarifa temporal que hubieran contratado un suministro en el mercado libre con posterioridad al 30 de abril, ante la inminencia de su conclusión, podrán acogerse a la nueva tarifa sin que se les aplique penalización por cancelación de contratos, por otra parte, los comercializadores que suministren a esas comunidades podrán reducir los contratos de acceso asociados, también sin penalización.
- La **disposición derogatoria única** suprime, en particular, el artículo 43 bis de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, de modo que sean los órganos judiciales nacionales los que puedan aplicar directamente la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE, fundamentalmente a partir del artículo 267 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, respecto a las cuestiones prejudiciales que se planteen ante ellos.
- Por su parte, la **disposición final primera**, por medio de la modificación del Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, establece la apertura de nuevo plazo para solicitar la moratoria de obligaciones de pago de intereses y capital de créditos con y sin garantía hipotecaria para los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte de la isla de la Palma.
- Las **disposiciones finales segunda y tercera** modifican, respectivamente, el Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, y el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, en cuanto a la financiación del establecimiento de forma indefinida del derecho de acceso a la tarifa de último recurso de gas natural para las comunidades de propietarios.

1.4.- ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS POR LA QUE SE DETERMINAN LOS PRECIOS MÁXIMOS APLICABLES A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA REGIÓN DE MURCIA Y SE DELIMITAN LAS ÁREAS GEOGRÁFICAS

Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia número 138 de 15 de junio de 2024.

<https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2024/numero/3071/pdf?id=827856>

A través de esta Orden y, con efectos desde 16-6-2024, se establecen en Murcia los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas y se delimitan las áreas geográficas.

- La cuantía del **módulo básico regional queda fijada en 995,00 euros/m² útil.**
- Los **precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil**



aplicables a cada área geográfica y régimen, se determinarán multiplicando el módulo básico regional por los coeficientes correspondientes de acuerdo a lo recogido en la siguiente tabla:

Área geográfica	Régimen Especial	Régimen General
*ATPMS B	1'95	2'08
*ATPMS C	1'73	1'84
Singular	1'50	1'60
1. ^a	1'47	1'55
2. ^a	1'38	1'45

OBSERVATORIO DE LA GESTIÓN PÚBLICA:

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

- El plazo de duración de las prórrogas en la Ley de Contratos del Sector Público por Santiago Prados Prados. Vía INAP. Ver [aquí](#)
- Los contratos públicos «intensivos en mano de obra». José Manuel Bejarano Lucas. Vía el Blog de espublico. Ver [aquí](#)
- Al en el ámbito local; parece que algunas personas quieren seguir siendo robots. Virginia Moreno Bonilla. Vía acento Local. Ver [aquí](#)
- Incertidumbres en la aplicación del nuevo régimen de reservas con destino a viviendas de protección pública previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda .Fernando Luque. Vía acento local. Ver [aquí](#)

Otros documentos/información de interés:

- Guía práctica de la responsable del contrato. [Gobierno](#)
- [Guía](#) para facilitar la **implementación de la Directiva sobre información corporativa en materia de sostenibilidad**
- [Guía de buenas prácticas sobre tramitación de contratos menores](#). Castilla-La Mancha
- Gobierno [legislación](#)
- [Guía de Ayudas Sociales y Servicios para las Familias](#) 2024 Actualizada a 30 de abril de 2024
- Estrategia de [Inteligencia Artificial](#) 2024
- Herramienta de visualización de datos [ELISA](#). **Seguimiento de las convocatorias de licitaciones, subvenciones y su resolución PRTR.**
- **Ejecuciones Hipotecarias.** [Poder Judicial](#).
- **Visor de CIFRAS** de la [contratación pública](#)
- Línea de [préstamos ICO](#) para vivienda social.
- [Mapas de valores](#) correspondientes a los informes anuales del mercado inmobiliario de la dirección general del catastro.
- Actualización comentarios del [Documento Básico HS Salubridad](#) y del [Documento Básico HE Ahorro de energía](#).
- [Ayudas europeas para la rehabilitación](#) de edificios residenciales y viviendas.
- Documentos y guías Rehabilitación. [CSCAE](#)
- Guía normativa. [Impacto de las últimas crisis en la contratación pública](#).
- [Publicadas las recomendaciones para la implementación de la ERESEE 2020](#)
- Plan [BIM](#) en la Contratación Pública.
- Mivau actualiza el Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda para el periodo 2015-2021. Más Info [aquí](#).
- Índice de Precios de Vivienda (IPV) INE.
- [Censo de Población y Vivienda 2023](#). Nuevos datos, misma problemática
- Buscador de convocatorias. [Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia](#).
- [ProcurCompEU](#): el marco europeo de competencias para los profesionales de la contratación pública.



- Guía sobre [tratamientos de control de presencia](#) mediante sistemas biométricos. Registro de jornada.

2. PROPUESTAS LEGISLATIVAS DE INTERÉS PARA EL GESTOR PÚBLICO

2.1.- DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS 127.COMISIONES. VIVIENDA Y AGENDA URBANA. SESIÓN NÚM 5 DE 18 DE JUNIO DE 2024

Cortes Generales. Diario de sesiones del Congreso de los Diputados 127 .Comisiones. Vivienda y Agenda Urbana. Sesión núm. 5 de 18 de Junio de 2024.

https://www.congreso.es/public_oficiales/L15/CONG/DS/CO/DSCD-15-CO-127.PDF

Proposiciones no de ley:

- Relativa a favorecer los convenios entre las administraciones públicas y, en especial, los ayuntamientos y los colegios de arquitectos para potenciar y agilizar la promoción de vivienda pública. Presentada por el Grupo Parlamentario Socialista. (Número de expediente 161/000941)
- Sobre medidas de impulso de la construcción industrializada y prefabricada de vivienda. Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 161/000924)
- Para la eliminación de trabas burocráticas en la construcción de vivienda. Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 161/000572)
- Relativa a la defensa de los derechos de los propietarios y para la protección de las personas vulnerables. Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 161/000427)
- Relativa a la reforma de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Presentada por el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR. (Número de expediente 161/000677)
- Relativa a promover el futuro de las ciudades medias y pequeñas, así como de las capitales de comarca. Presentada por el Grupo Parlamentario VOX. (Número de expediente 161/000703)

2.2.- PROPUESTAS LEGISLATIVAS DE AVS

2.2.1.- Planteamiento Asamblea General AVS

Como se aprobó en la reciente Asamblea General de AVS en Madrid, es esencial para facilitar la actuación de AVS se analicen aquellos aspectos de la distinta normativa, tanto la de carácter general que regulan desde un punto de vista Subjetivo, la esencia y funcionamiento de las distintas figuras jurídicas de los Gestores Públicos, como aquella que desde un punto de vista objetivo regula los específicas actuaciones objeto de nuestra actividad como la vivienda, el urbanismo o la gestión de servicios o administración de equipamientos públicos. Tras este análisis, detectar cuáles son los aspectos de dichas normativas que es necesario adecuar o modificar para facilitar nuestra actuación e incidir de forma decidida para lograr su modificación ante los responsables políticos de las mismas tanto a nivel regional como estatal, intentando para ello lograr el apoyo de las principales asociaciones, colegios profesionales o instituciones de los distintos sectores con incidencia en nuestro sector.

Para ello, el [procedimiento aprobado](#) es el siguiente:

Procedimiento interno



- **Fase inicial:** En ésta son fundamentales los Grupos de Trabajo de AVS al ser unas organizaciones especializadas y de profundo conocimiento de la materia. A tal fin, tras sus distintas reuniones y jornadas deben hacer unas conclusiones específicas analizando la específica problemática del Gestor Público en la materia y elaborando unas propuestas normativas específicas al objeto de mejorar la actuación de AVS.
- **Traslado a la “Coordinación de Iniciativas Legislativas”:** Las referidas propuestas elaboradas se transmitirán a los “Coordinadores de Iniciativas Legislativas”, miembros del Comité Permanente designados para este fin, que junto con la Asesoría Jurídica de AVS prepararán y darán forma a las referidas propuestas al objeto de su proposición a los Órganos de Gobierno de AVS junto con la propuesta del procedimiento a seguir más adecuado frente a los representantes y órganos competentes de la administración.
- **Aprobación por la Comisión Ejecutiva de AVS:** Estas propuestas específicas y adecuadamente justificadas junto con la propuesta de procedimiento de actuación se presentarán por los “Coordinadores de Iniciativas Legislativas”, a la Comisión Ejecutiva las aprobarán.

Procedimiento Externo

Concluida la fase interna se realizarán las siguientes actividades:

- **Búsqueda de apoyos institucionales:** En primer lugar, en función de la finalidad de la modificación, se contactará con las principales asociaciones, colegios profesionales o instituciones de los distintos sectores con incidencia en nuestro sector para lograr el apoyo de las mismas con las que ya se tiene convenio específico o no. Tales instituciones como FEMP, de carácter profesional como COSITAL, Colegio de Registradores, Notarial, Abogados, Economistas, Arquitectos, Ingenieros, etc., Asociaciones representantes de Cooperativas de Viviendas, Promotores y Constructores privados (APC), Universidades, especialmente las Cátedras de Vivienda, o de ámbito social El tercer Sector o similares...
- **Presentación a los órganos de Decisión Política:** Las Propuestas se harán llegar a todas autoridades y administraciones competentes para poder implementarlas, para lo que iniciará una amplia campaña de difusión ante dichas autoridades por parte de AVS solicitando las reuniones pertinentes. Esto es así, por cuanto AVS no puede formular directamente propuestas normativas a los órganos legislativos, se buscará que las propuestas que se formulen lleguen a los distintos órganos que tienen capacidad legislativa, tanto a la propia, como las distintas Cámaras Legislativas estatales como de CC.AA., como a los Gobiernos de las referidas CC.AA. como de España, que tienen la potestad legislativa específica a través de Decretos, reglamentos, órdenes o Resoluciones.

2.2.2- Iniciativas legislativas necesarias

a) Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL)

Es necesario modificar algunos aspectos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL) introducidas por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local” (LRSAL), que plantea graves dificultades a la actuación de las Corporaciones Locales y de su promotores y gestores públicos de vivienda y suelo para la implementación de los Fondos Europeos “Next Generation UE”, pues restringe en gran medida la competencia de vivienda de los entes locales y dificulta seriamente la creación, actuación y subsistencia de los entes instrumentales locales. Dicha legislación podría tener su fundamento en la grave situación de crisis financiera, pero ahora no tienen demasiado sentido y más si se tiene en cuenta que es necesario potenciar y facilitar la actuación de las sociedades públicas locales, especialmente las de promoción de

suelo y vivienda, ante la actual crisis de la vivienda y que en el barómetro del CIS del mes de junio indica que la vivienda es ya el segundo mayor problemas de los españoles.

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

- **En materia de competencia:** Modificar la norma en distintos apartados, en concreto los siguientes:
 - **Artículo 25.-** Que restringe las competencias de vivienda a aquellas que se promuevan “con criterios de sostenibilidad financiera”, pueden provocarla imposibilidad de promover viviendas.
 - **Artículo 26.1.-** La inclusión de la vivienda como uno de los servicios de prestación obligatoria de las corporaciones locales.
 - La inclusión de nuevo del **artículo 28** derogado que permitía de forma genérica y complementaria a las competencias, la promoción y gestión de viviendas a las corporaciones locales
 - **Artículo 36.1.-** La inclusión de la competencia de vivienda como una de las competencias de las diputaciones en el caso de que no puedan realizarlas los pequeños municipios.
- **En materia de gestión mediante entes instrumentales:** los siguientes artículos:
 - **Artículo 85.-** Supresión del párrafo que limita la capacidad de los ayuntamientos para la creación de entes instrumentales.
 - **Artículo 85 ter.-** Adición de un inciso en el párrafo 3º para facilitar el nombramiento de los miembros de los órganos de gobierno.
 - **Artículo 86.1º.** Supresión de las referencias a la gestión de servicios por cuanto este párrafo se refiere al ejercicio de actividades económicas y produce errores al asimilar dichas distintas actividades.
- **Supresión de la Disposición Adicional 9ª de la LBRL** en orden a permitir la creación de nuevas sociedades, la aportación a las mismas de inmuebles y capitales finalistas para la promoción de viviendas, aun cuando se encuentren los Ayuntamientos sometidos a plan económico-financiero o plan de ajuste, la limitación del endeudamiento y a la imposibilidad de crear Partenariados públicos/privado–sociedades mixtas-para el acometimiento de actuaciones específicas de vivienda y suelo. A los Partenariados público/privados la normativa europea y los propios Planes de Vivienda fían la financiación conjunta de las administraciones y los particulares de actividades de vivienda y servicios sociales, cuando que la realidad es que a los gestores públicos instrumentales nos está vedada.

b) **Modificación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

Consideramos que habría que **eliminar de la Ley de Suelo (artículo 52) la posibilidad de destinar los PMS a amortizar deuda municipal**, ya que de otra forma los interventores bloquean la cesión de suelos a las EMVs aduciendo que primero hay que bajar la deuda y que se enajenen las parcelas al mejor postor para generar ingresos municipales, como además lo metieron como apartado a) le dan prelación, especialmente si los suelos no son finalistas para vivienda protegida, según el planeamiento correspondiente.

c) **Relativas a la fiscalidad de la vivienda**

Tras las recientes jornadas en Salamanca del Grupo Económico y Fiscal de AVS, se sentaron los 5 retos en materia económica y fiscal que tenemos que abordar para la

adecuada promoción y gestión de vivienda. Los analizaremos.

- **Reto 1: Endeudamiento Municipal:** En esta materia es necesario que los créditos para la financiación de la promoción y rehabilitación de vivienda protegida, por ser un servicio público de interés general, no cuente como endeudamiento de las distintas administraciones y en especial el municipal en los límites máximos que exige la Ley de Estabilidad Presupuestaria.
 - **Ahorro neto:** Resulta necesaria una redefinición del ahorro neto de forma que la anualidad teórica de amortización de las operaciones financieras formalizadas para la financiación de vivienda pública no se considere para su cálculo y no únicamente cuando se encuentren garantizadas con hipoteca sobre bienes inmuebles.
 - **Regla de gasto:** En primera instancia, resulta necesario la extensión la suspensión de las reglas fiscales y, en especial la de la Regla de Gasto, durante todo el periodo de ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. En segunda instancia resultaría necesaria una redefinición de la regla de gasto regulada en el artículo 12 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera para que se pueda ajustar el gasto computable respecto de aquellos proyectos que tengan un periodo de maduración plurianual.
 - **Prudencia financiera:** Se propone la exclusión de las operaciones de endeudamiento con garantía real de la definición del principio de prudencia financiera que determina la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales. De esta forma, dichas operaciones quedarán sometidas igualmente al principio de prudencia financiera, pero en los términos fijados por el artículo 48 bis del Real Decreto Legislativo/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- **Reto 2: El IVA promociones en alquiler:** La **fiscalidad actual es claramente discriminatoria con el alquiler y la rehabilitación** en relación con la compraventa. Para potenciar de manera real estas dos figuras es necesario un cambio en la fiscalidad. Para ello, es necesaria la adopción de las siguientes medidas modificando la normativa relativa al IVA. Por ello es necesario realizar dos iniciativas legislativas tendentes a hacer viables las operaciones de oferta de viviendas en arrendamiento, considerando implicadas en ellos las operaciones de compra de suelo o de obtención de suelo por vías de cesión administrativa, la prestación de servicios relacionados con la promoción, la propia construcción y la entrega de los bienes.

Propuesta 1, de modificación de la Ley del Impuesto sobre el Valor añadido que:

- a) Homogeneiza el tratamiento fiscal –tipo reducido- de todas las operaciones relacionadas con la producción de viviendas (igualando dicho tratamiento en las diversas fases previas a la entrega de bienes, como son la adquisición de suelos y en la prestación de servicios).
- b) Otorga tratamiento fiscal preferente –tipo superreducido- a la producción de viviendas calificadas de protección oficial destinadas al arrendamiento, aplicando dicho tratamiento a todas las fases necesarias para la producción de dichas viviendas: adquisición de suelos, prestación de servicios y entrega de bienes.

Propuesta 2, de modificación de la Ley del Impuesto sobre el Valor añadido que plantea la aplicación del tipo reducido (viviendas en general) o superreducido

(viviendas de protección oficial en alquiler) a la constitución y transmisión de derechos de superficie para la promoción y explotación de viviendas para arrendamiento, a los efectos de no perjudicar esta figura (derecho de superficie y similares) respecto a la plena transmisión de la propiedad.

- **Reto 3: Subvenciones vs IRPF:** Que las subvenciones que las administraciones concedemos a las Comunidades de Propietarios o a las familias para rehabilitar sus viviendas o comunidades, no tengan que incluirse en la base imponible del IRPF.

En concreto, resulta necesario generalizar el régimen de no tributación de la Disposición Adicional 5ª.4 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas al objeto de incluir todas las rentas e incrementos patrimoniales que puedan ponerse de manifiesto por la realización de cualquier tipo de actuación de reconstrucción, rehabilitación o regeneración urbana financiadas con fondos públicos sobre patrimonios privados.

- **Reto 4: Viabilidad de las Promociones:** Debe incorporarse por ley que la promoción pública o público-privada de vivienda social en alquiler para fomento parque público, la subvención Estatal + Autonómica, debe obedecer a esta fórmula:
 - Renta alquiler = cuota hipotecaria= 1/3 ingresos familiar
 - Hipoteca =<> Gastos promoción-subvención
- **Reto 5: Cesión Suelo VPO vs Impuesto de Sociedades:** Con relación al **Impuesto sobre Sociedades**, especificar que la actividad de promoción de vivienda pública, con independencia de la calificación de la misma, que da dentro del ámbito de aplicación de la bonificación del 99% establecida por el artículo 34 de la Ley del Impuesto. De igual manera y con relación a lo anterior, especificar la inclusión en dicho ámbito de bonificación de los suelos cedidos por cualquier título jurídico por las Entidades Locales a las sociedades públicas.

2.2.3.- Actuaciones realizadas desde la Asamblea General

Tras la aprobación de los procedimientos en la Asamblea General, en AVS se ha **desarrollado ya una ubicación específica en la Página Web** en la que cualquier miembro de AVS puede fácilmente acceder y mediante un formulario con los apartados necesario preciso ir completando la Iniciativa legislativa.

Además se ha iniciado un proceso de formulación de distintas Iniciativas Legislativas necesarias facilitar nuestra actuación.

En una primera fase se han elaborado las **siguientes propuestas de Iniciativas Legislativas ya mencionadas arriba:**

1. Iniciativa legislativa 1.2024 modificación del art. 25 LBRL en relación a la competencia de vivienda de los Ayuntamientos.
2. Iniciativa legislativa 2.2024 modificación art 26 LBRL en relación a la implantación de la obligatoriedad de prestación del servicio de vivienda como obligatorio en los Ayuntamientos.
3. Iniciativa legislativa 3.2024 mod. art. 28 LBRL para volver a incluir a la vivienda como competencia genérica de los ayuntamientos
4. Iniciativa legislativa 4.2024 modificación art. 36 LBRL para incluir a la vivienda como competencia de las Diputaciones Provinciales
5. Iniciativa Legislativa 5.2024 modificación art. 85 LBRL para suprimir las limitaciones excesivas para la constitución de entes instrumentales
6. Iniciativa legislativa 6.2024 modificación art 85 ter LBRL para facilitar la designación del Secretario no consejero y del Letrado como cargos de confianza del Consejo de Administración.

7. Iniciativa legislativa 7.2024 modificación art 86 LBRL para ceñirlo o exclusivamente al ejercicio de actividades económicas
8. Iniciativa legislativa 8.2024 supresión DA 9 LBRL que establece limitaciones a la actuación del sector público local, carentes de sentido tras la superación de la crisis económica.
9. Iniciativa legislativa 9.2024 modificación art 52 RDL Suelo y Rehabilitación para impedir que los PMS se utilicen para la satisfacción de deudas.

En la actualidad se están elaborando por nuestros asesores económicos/fiscales otro grupo de propuestas. Todas ellas serán llevadas a la próxima Comisión Ejecutiva para su aprobación.

Iniciativas Legislativas: <https://gestorespublicos.org/participacion/iniciativa-legislativa>

- Ubicación en página web de AVS: Inicio -> banner "PARTICIPACIÓN":



- Presentación del apartado (pdf como documento introductorio de apoyo al formulario):

Participación

Iniciativas legislativas

¿Por qué?

A través de este proyecto participativo se persigue el análisis de la normativa que compete a los Gestores Públicos, para una vez realizado detectar los aspectos de necesaria adecuación o modificación de la misma, incidiendo ante los responsables políticos para de esta manera facilitar nuestra actuación.

Para ello se llevará a cabo un procedimiento interno de análisis y propuesta por parte de los Grupos de Trabajo de AVS, seguido de la coordinación y aprobación por los órganos de gobierno de AVS. Posteriormente, en el procedimiento externo, se buscarán apoyos institucionales y se presentarán las



Documento introductorio



- Desarrollo del formulario y envío:

Tipo de propuesta*

Texto de la propuesta*

Justificación de la propuesta*

Acepto las condiciones de privacidad y terminos de servicio*

3º



Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
Jose María Escolástico Sanchez
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao
Jesús Bellido Sánchez

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)
Luís Vives, nº 2 – entlo. 1º . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437