



ORDEN DEL CONSEJERO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, DE APROBACIÓN PREVIA DEL PROYECTO DE DECRETO DE MODIFICACIÓN URGENTE DE DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DE VIVIENDA.

Por Orden de 23 de mayo de 2025 se dio inicio al procedimiento de elaboración del Proyecto de Decreto de modificación urgente de disposiciones reglamentarias de vivienda.

Ultimada su redacción, se propone un texto que lleva por título Proyecto de Decreto de modificación urgente de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda. Consta de 38 artículos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

Siendo esto así, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General que establece que una vez redactados los proyectos de disposición de carácter general, antes de evacuar los trámites que correspondan deberán contar con la aprobación previa acordada por el órgano que haya dictado la orden de inicio.

RESUELVO

PRIMERO.- Aprobar con carácter previo el Proyecto de Decreto de modificación urgente de disposiciones reglamentarias de vivienda, que se adjunta como Anexo.

SEGUNDO.- Continuar los trámites de instrucción del procedimiento de elaboración de dicho Proyecto desde la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

CONSEJERO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ





**ANTEPROYECTO DE DECRETO/2025, dede
....., de modificación urgente de disposiciones
reglamentarias en materia de vivienda.**

Vitoria-Gasteiz X de septiembre de 2025

**DECRETO xxx/2025, de xx de xxx, de modificación urgente de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.**

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda tiene como objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco en desarrollo y cumplimiento del mandato previsto en el artículo 47 de la Constitución española en consonancia con la competencia exclusiva de esta administración recogida en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco.

Los poderes públicos con competencia en materia de vivienda, los tres niveles competenciales, tal y como recoge en el artículo 10 de la ley, deben promover las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho.

El Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, suscrito el 30 de noviembre de 2022, por más de ochenta participantes, integra a dichas administraciones y al resto de personas y agentes que trabajan en el ámbito de la vivienda con el objetivo fundamental de aumentar el parque de viviendas protegidas y el número de viviendas rehabilitadas, entre otros, para trabajar con vocación de permanencia y a largo plazo.

La ley recoge más de cuarenta remisiones reglamentarias que exigen la modificación de un número importante de normas actualmente vigor. El desarrollo de dicha ley conllevará, por el número de disposiciones que deben modificarse y por el propio procedimiento de elaboración y modificación de normas de varias legislaturas. Se han dictado más de diez decretos y órdenes que desarrollan la ley, pero son necesarias más normas que la desarrollen o modifican las normas actualmente vigentes.

La sociedad vasca se encuentra actualmente en un escenario global y local con retos decisivos a corto, medio y largo plazo con una incidencia clara en materia de vivienda que exigen de una rápida actuación de la administración y de los poderes públicos. Además, se requieren por instancias europeas la adaptación rápida de distintas normativas que exigen a esta administración actuar con urgencia y eficiencia.

La norma recoge X capítulos que modifican otras tantas normas.

En primer lugar,

Se debe señalar que en la tramitación de este decreto se ha cumplido lo previsto en el artículo 20 del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de la Violencia Machista contra las Mujeres, así como en las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.



En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, **de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi** y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día.....de.....de 2025,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Modificación 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.

Artículo primero.

Se modifica el apartado 3 del artículo 12, que queda redactado como sigue:

“3.- A solicitud expresa de los órganos competentes de los Ayuntamientos o de las Diputaciones Forales, el órgano del Departamento competente en materia de vivienda que tenga atribuida esta función, podrá, mediante resolución, excluir de los procedimientos de adjudicación regulados en el apartado 1 de este artículo y adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales exclusivamente a las víctimas del terrorismo, a las víctimas de la violencia machista, a las personas titulares de derecho a realojo por actuaciones urbanísticas, entendiéndose como tales a los encuadrados en la normativa que los regule. La solicitud deberá ir acompañada de un informe de los servicios sociales correspondientes.

A solicitud expresa de los órganos competentes de los Ayuntamientos, que incluirá el compromiso de colaboración en el pago de la renta o canon durante el año posterior a la suscripción del contrato de arrendamiento o cesión de uso, en caso de impago de las personas beneficiarias, también podrá adjudicar directamente viviendas o alojamientos dotacionales a los colectivos especialmente vulnerables a que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial que pueda suponer el lanzamiento de la vivienda que ocupaban.

La solicitud deberá ir acompañada de un informe de los servicios sociales de base que acredite el riesgo de exclusión social e incluya el plan de intervención formulado para la unidad familiar afectada. Además, deberá incluir el consentimiento de la persona interesada para acceder a un servicio de acompañamiento socioeducativo propio del ayuntamiento solicitante o de Alokabide S.A.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución a las partes interesadas, la administración solicitante y las personas pertenecientes a los colectivos previamente citados, será de tres meses. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa, se entenderá desestimada por silencio administrativo negativo.

Igualmente, podrán exceptuarse de los mencionados procedimientos y se podrán adjudicar directamente viviendas y locales a Administraciones Públicas, así como a Entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen programas sociales relacionados con la vivienda.”

**Artículo segundo.**

Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 29 que queda redactado como sigue:

“a) Deberá tratarse de unidades convivenciales en las que no se cumple las ratios de superficie establecidas en el artículo 5.5 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. El cumplimiento de esta circunstancia habrá de acreditarse mediante la aportación de certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad convivencial residentes en la misma vivienda con una antigüedad mínima de un año.”

Artículo tercero.

Se modifica el artículo 46 que queda redactado como sigue:

1.– Las viviendas y locales que hayan sido objeto de ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros para su compra no podrán ser objeto de disposición voluntaria inter vivos en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

Las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros por actuaciones protegidas de rehabilitación, tanto para obras particulares como para obras de comunidad, no podrán disponer voluntariamente inter vivos de tales viviendas o locales en el plazo de 10 años desde la certificación final de obra sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

2.– Quedan excluidas de la reversión:

a) Las ayudas mencionadas en el apartado 1 cuando su cuantía sea inferior a 6.000 euros.

b) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda o local, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas, inscritas o no en el Registro de Parejas de Hecho, y aquellas otras que se produzcan como consecuencia de la ruptura de unidades convivenciales constituidas por miembros unidos por una relación de parentesco de consanguinidad en primer grado.

3.– Las personas titulares de viviendas o locales que hayan sido objeto de ayudas económicas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros deberán proceder a la inscripción registral de limitación dispositiva del dominio de la vivienda durante 10 años.

Artículo cuarto.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

“Tercera.- Uso de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.



El uso de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico está sometido a las siguientes limitaciones:

- a) Se prohíbe la realización de cualquier obra, salvo las de reparación, conservación y mantenimiento ordinario del inmueble.*
- b) El régimen de acceso de las personas usuarias se producirá mediante el abono de un canon mensual, que se determinará en el momento de adjudicación de la concesión, por partida alzada por unidad de alojamiento.*
- c) Las personas usuarias no podrán disponer de otra vivienda ni en propiedad ni por cualquier título que suponga su uso, excepto si se trata de mayores de 70 años que solicitan conjuntamente la adjudicación de un alojamiento dotacional destinado exclusivamente a personas mayores y la incorporación de su vivienda al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune".*

En este caso, la solicitud deberá presentarse en Alokabide, S.A., indicando el municipio o municipios donde se solicita el alojamiento dotacional.

Si el informe sobre el estado de la vivienda finaliza con una valoración favorable, Alokabide, S.A. solicitará la exención del requisito de necesidad de vivienda y la adjudicación directa de un alojamiento dotacional en la forma prevista en los artículos 12 y 16 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, adjuntando la documentación necesaria para acreditar que las personas interesadas cumplen el resto de requisitos de acceso a las viviendas de protección pública.

d) El acceso se producirá por meses, por un plazo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente en cuatro ocasiones, con las siguientes excepciones:

1.- En el caso de las personas mayores de 70 años a que se refiere el subapartado c) de este apartado, se podrá prorrogar anualmente mientras el alojamiento dotacional siga siendo adecuado a su grado de autonomía personal y mientras la vivienda cedida a Alokabide, S.A. cumpla los requisitos para seguir incorporada al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune"

2.- En el caso de las personas que tengan reconocido el derecho subjetivo de acceso o estén en condiciones de que se les reconozca, se podrá prorrogar mensualmente hasta que se les adjudique una vivienda de alquiler social o a la prestación económica de vivienda"

CAPÍTULO II

Modificación del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»

Artículo quinto.

Se modifica el apartado 1, 2 y 3 del artículo 8, que queda redactado como sigue:



“1.- Las personas titulares de las viviendas cedidas recibirán una contraprestación económica, consistente en un canon periódico que Alokabide, S.A. les abonará a partir de la recepción de las llaves de la vivienda.

2.- El canon ascenderá al 80% de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, con un máximo de 700 euros mensuales. Dicho canon se actualizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3.- No obstante, en el caso de aquellos municipios que sean declarados zonas de mercado residencial tensionado mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, esos límites se podrán incrementar al 95% del precio medio atribuible para el mismo ratio por la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) al municipio donde se ubique la vivienda, salvo que dicho incremento sea inferior al límite máximo establecido en el párrafo anterior”

Artículo sexto.

Se modifica el artículo 13, que pasará a tener dos párrafos, con la siguiente redacción:

“1.- Las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» deberán ser arrendadas a las personas físicas y unidades convivenciales que cumplan los requisitos previstos por la normativa vigente para el acceso a las viviendas de protección oficial, estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento y cuyos ingresos anuales ponderados no superen los 45.022,57 euros en el periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de firma del contrato.

2.- El límite de ingresos máximos anuales ponderados exigible a las personas arrendatarias, se actualizará el día 1 de enero de cada año teniendo en cuenta la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización”

Artículo séptimo.

Se modifica el apartado 1 del artículo 14, que queda redactado como sigue:

“1. La renta inicial anual ascenderá al 30% de los ingresos anuales ponderados de la persona o unidad convivencial arrendataria calculados con arreglo a la normativa sobre viviendas de protección oficial.”

CAPÍTULO III

Modificación del 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)

**Artículo octavo.**

Se modifica, el artículo 21, que queda como sigue:

“Podrán ser demandantes de las viviendas incluidas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) las personas o unidades convivenciales, previamente inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda, que soliciten vivienda en alquiler y que cumplan las siguientes condiciones:

1.- Tener unos ingresos brutos anuales comprendidos entre 15.000 y 45.022,57 euros, sin ponderar, con arreglo a lo previsto en el artículo 21 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, o normativa que lo sustituya.

2.- El límite de ingresos máximos anuales ponderados exigible a las personas arrendatarias, se actualizará el día 1 de enero de cada año teniendo en cuenta la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización.

3.- No tener deudas pendientes por impago de rentas o cánones o por daños causados en viviendas de protección pública adjudicadas en régimen de arrendamiento, alojamientos dotacionales o viviendas asimiladas.

4.- Que la renta de las viviendas, tanto inicial como actualizada de conformidad con el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no supere el 30% de sus ingresos brutos anuales, sin ponderar “

Artículo noveno.

Se modifica el Anexo, que queda como sigue:

“Las rentas máximas admisibles en el «Programa de Intermediación en el Mercado de Vivienda Libre», ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), serán las siguientes:

<i>Zonas precios máximos vivienda protegida</i>	<i>Rentas máximas mensuales programa intermediación</i>
<i>GRUPO I</i>	<i>900,00 euros</i>
<i>GRUPO II</i>	<i>800,00 euros</i>
<i>GRUPO III</i>	<i>750,00 euros</i>

1.– Municipios Grupo I: las tres capitales vascas:

Álava: Vitoria-Gasteiz.

Bizkaia: Bilbao.

Gipuzkoa: San Sebastián.



2.– Municipios Grupo II: áreas metropolitanas, municipios intermedios y municipios de más de 10.000 habitantes:

Álava: Laudio, Amurrio.

Bizkaia: Barakaldo, Getxo, Portugalete, Santurtzi, Basauri, Leioa, Galdakao, Sestao, Durango, Erandio, Amorebieta-Etxano, Bermeo, Mungia, Gernika-Lumo, Ermua, Sopelana, Arrigorriaga, Valle de Trápaga-Trapagarán, Etxebarri, Abanto y Ciérvana/Abanto Zierbena, Ortuella, Muskiz, Berango, Derio, Gorliz, Sondika, Plentzia, Ugao-Miraballes, Urduliz, Zamudio, Alonsótegi, Loiu, Lezama, Larrabetzu, Zaratamo, Barrika, Zierbena, Zeberio, Lemoiz, Arrankudiaga.

Gipuzkoa: Irún, Errenteria, Eibar, Zarautz, Arrasate-Mondragón, Hernani, Tolosa, Lasarte-Oria, Hondarribia, Pasaia, Andoain, Bergara, Azpeitia, Beasain, Azkoitia, Elgoibar, Oñati, Oiartzun, Zumarraga, Urnieta, Usurbil, Lezo, Orio, Astigarraga.

3.– Municipios Grupo III: resto de municipios.

En el caso de los municipios que sean declarados zonas de mercado residencial tensionado mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, esos límites se podrán incrementar al 100% del precio medio atribuible para el mismo ratio por la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) al municipio donde se ubique la vivienda, salvo que dicho incremento sea inferior al límite establecido como renta máxima”

CAPÍTULO IV

Modificación del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo décimo.

Se modifica el apartado 1 del artículo 7, que queda como sigue:

“1. Todas las viviendas y alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios que las albergan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I del presente decreto, excepto en los casos de viviendas colaborativas que, por sus características, deberán cumplir, con independencia de su régimen de uso y propiedad las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales. Las viviendas fruto de la reconversión total o parcial de edificios de uso industrial o terciario, así como de locales comerciales en plantas bajas en edificios residenciales con destino a uso de vivienda, serán asimiladas a estos efectos a las viviendas colaborativas”

Artículo undécimo.

Se añade un apartado c) al artículo 10.2, que es el siguiente:

“c) Las viviendas fruto de la reconversión total o parcial de edificios de uso industrial o terciario, así como de locales comerciales en plantas bajas en edificios residenciales



con destino a uso de vivienda sin necesidad de que el planeamiento lo contemple previamente.”

CAPÍTULO V

Modificación del Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda.

Artículo décimo segundo.

Se modifica el apartado 1 del artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

“1. – A los efectos de este Decreto, se hallan en riesgo de exclusión social, sin necesidad de informe de evaluación alguno, quienes acrediten unos ingresos anuales que no superen los siguientes límites:

- a) En el caso de unidades de convivencia de tres o más miembros: ingresos anuales ponderados que no superen los 20.000 (veinte mil) euros.*
- b) En el caso de unidades de convivencia de dos miembros: ingresos anuales ponderados que no superen los 18.000 (dieciocho mil) euros.*
- c) En el caso de unidades de un único miembro: ingresos anuales ponderados que no superen los 14.000 (catorce mil) euros”*

CAPÍTULO VI

Modificación de la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de la violencia de género.

Artículo décimo tercero.

Se da una nueva redacción al título de la orden, que tendrá la siguiente redacción:

“Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de la violencia machista contra las mujeres”

Artículo décimo cuarto.

Se modifica el artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

“Quedan incluidas en el ámbito de aplicación de esta Orden, en consecuencia con lo dispuesto en el Decreto legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres, las víctimas que estén en situación de precariedad económica debido a la violencia o cuando el acceso a esas viviendas sea necesario para su recuperación.



La violencia a que se hace referencia en el párrafo anterior comprende la violencia en la pareja o expareja, la intrafamiliar, la violencia sexual, el feminicidio, la trata de mujeres y niñas, la explotación sexual, la mutilación genital femenina, los matrimonios forzados y otras prácticas tradicionales perjudiciales, la coacción o privación arbitraria de libertad, la tortura, la violencia institucional, el acoso, la violencia política de género, la violencia digital y en redes sociales, la obstétrica, la vulneración de los derechos sexuales y reproductivos, así como cualquier otra forma de violencia que lesione o sea susceptible de lesionar la dignidad, la integridad o la libertad de las mujeres y niñas que se halle prevista en los tratados internacionales, en el Código Penal español o en la normativa estatal o autonómica.

Se considera asimismo violencia machista contra las mujeres la violencia ejercida contra las personas que apoyan a las víctimas, así como la ejercida contra su entorno cercano o afectivo, especialmente contra los hijos e hijas u otros familiares, con la voluntad de afligir a la mujer.”

Artículo décimo quinto.

Se modifica el artículo 3, que tendrá la siguiente redacción:

“Acreditación de la condición de víctima de violencia machista contra las mujeres.

La condición de víctima de la violencia machista contra las mujeres se acreditará por alguno de los siguientes medios: sentencia, orden de alejamiento, informe de los servicios sociales de base o especializados o de cualquier otra Administración Pública que certifiquen la existencia de episodios de violencia machista contra las mujeres.

Todas las acreditaciones deberán haberse dictado o elaborado en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud de la interesada de la aplicación de las medidas de acción positiva.”

Artículo décimo sexto.

Se modifica el artículo 4, que tendrá la siguiente redacción:

“Las medidas de acción positiva pueden ser las siguientes:

- 1. La inclusión en un cupo preferencial en relación con la adjudicación en régimen de arrendamiento de las viviendas de protección pública y asimiladas y una mayor puntuación en el procedimiento de baremación.*
- 2. La adjudicación directa de una vivienda de protección pública o asimilada.”*

Artículo décimo séptimo.

Se modifica el artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

“La adopción de esta inclusión tendrá una duración de 10 años desde la fecha del correspondiente documento acreditativo. Excepcionalmente, dicho plazo podrá ampliarse debido a que la situación concreta de la mujer así lo requiera y se acredite dicha necesidad mediante un informe de los servicios sociales de base o especializados.”



CAPÍTULO VII

Modificación de la Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda.

Artículo décimo octavo.

Se modifica el artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

“1.-Tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de compra de vivienda:

- a) La compra de vivienda de protección pública.*
- b) La compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie.*

2.-Las medidas financieras aplicables a las actuaciones protegibles en materia de compra de vivienda consistirán en préstamos cualificados en los casos y con los requisitos previstos en esta Orden.”

Artículo décimo noveno.

Se suprime el Capítulo IV relativo a las subvenciones para la compra de vivienda libre usada.

Artículo vigésimo.

Se suprime el apartado 4 del artículo 24 relativo a la obligación de constituir una hipoteca unilateral en relación a la subvención por compra de una vivienda libre usada.

Artículo vigésimo primero.

Se modifica el artículo 25, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 25. Disposición de préstamo.

- 1. En el caso de compra de vivienda de protección pública la disposición del préstamo reconocido administrativamente requerirá la formalización previa de la escritura pública de compraventa, y se realizará con alguna de las entidades de crédito que hayan suscrito un convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco. La persona beneficiaria deberá presentar la resolución de concesión en la entidad de crédito correspondiente. Asimismo, deberá presentar la escritura pública de compraventa ante la Delegación Territorial de Vivienda en el plazo de 3 meses a contar desde el otorgamiento de calificación definitiva, o desde el visado del contrato de compraventa, en caso de que éste fuera posterior a la calificación definitiva.”*

Artículo vigésimo segundo.

Se suprime la Disposición Adicional Primera.



CAPÍTULO VIII

Modificación de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

Artículo vigésimo tercero.

Se modifica el apartado 3 del artículo 25, que tendrá la siguiente redacción:

“3.-Para participar en los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial en régimen de compra, al menos una de las personas titulares de la vivienda deberá llevar empadronada en la Comunidad Autónoma del País Vasco cómo mínimo un año antes del inicio de estos. En los procedimientos en régimen de arrendamiento el período mínimo será de tres años.”

Artículo vigésimo cuarto.

Se modifica el apartado 2 y 5 del artículo 47 bis, que tendrá la siguiente redacción:

“2. - Las personas o unidades convivenciales que formen parte de varios colectivos serán encuadradas en los cupos de acuerdo con la siguiente prioridad: derecho subjetivo, menores de 36 años, especial necesidad y general.”

“5. - Los cupos de viviendas, sean provisionales o definitivos, deberán respetar los siguientes porcentajes:

- a) Para el colectivo mencionado en el subapartado a) del apartado 1 de este artículo, se reservará el 100 % de las viviendas adaptadas.*
- b) Para el colectivo mencionado en el subapartado b) del apartado 1, se reservará, como máximo, el 50 % de las viviendas no adaptadas.*
- c) Para el colectivo mencionado en el subapartado c) del apartado 1, se reservará, como máximo, el 40 % de las viviendas no adaptadas”*

Artículo vigésimo quinto.

Se modifica el artículo 60 que tendrá la siguiente redacción:

“El procedimiento de adjudicación regulado en este capítulo se aplicará a las primeras adjudicaciones de viviendas de protección social y tasadas autonómicas promovidas tanto en régimen de compra como de arrendamiento por promotores privados, siempre que no se trate de promociones concertadas, acogidas a convenios con los ayuntamientos o promovidas por organizaciones del tercer sector social de Euskadi. Estas últimas podrán adjudicar dichas viviendas directamente al colectivo al que se dirijan, de acuerdo con la adecuación y siempre que esas personas o unidades convivenciales cumplan los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública”



CAPÍTULO IX

Modificación de la Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

Artículo vigésimo sexto.

Se modifica artículo 2, se incluye un nuevo párrafo 4, que tendrá la siguiente redacción:

“4.- No se concederá ninguna medida financiera para la instalación o cambio de calderas alimentadas con combustibles fósiles, de acuerdo con lo establecido en la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios y normas de transposición”

Artículo vigésimo séptimo.

Se modifica el artículo 46, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 46.- Obligación de reversión de las ayudas económicas percibidas.

1- Las personas o entidades titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas económicas en cuantía igual o superior a 6.000 euros en forma de ayudas y/o subsidios de puntos de interés, incluidas las correspondientes a la línea subvencional especial para el fomento de la accesibilidad, a la ejecución de obras particulares (línea 1) y a la ejecución de obras comunitarias (ayudas individuales a fondo perdido de la línea 2), no podrán disponer voluntariamente inter vivos de tales viviendas o locales en el plazo de 10 años desde la certificación de obra ejecutada sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas, actualizadas al momento de su reintegro con arreglo al interés legal correspondiente. En esta cuantía no se incluyen las ayudas concedidas directamente a la comunidad de personas propietarias.

2.- Quedan excluidas de la reversión las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda o local, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas, inscritas o no en el Registro de Parejas de Hecho, y aquellas otras que se produzcan, como consecuencia de la ruptura de unidades convivenciales, constituidas por personas unidas por una relación de parentesco de consanguinidad en primer grado.

3.- Tras la notificación de la resolución de concesión de ayudas económicas en cuantía igual o superior a 6.000 euros, la persona o entidad titular de la vivienda o local deberá proceder a la inscripción registral de limitación dispositiva del dominio de la vivienda durante 10 años y entregar documento acreditativo de la misma en la Administración concedente.



4.- Una vez recibida dicha documentación por la Administración concedente, se procederá a ordenar el pago de la ayuda y/o subsidio. Así mismo, el establecimiento de crédito que deba conceder el préstamo podrá proceder a la firma del contrato.

5.- En las intervenciones realizadas por la persona arrendataria y autorizadas por la persona o entidad propietaria, ésta última se comprometerá ante el órgano concedente a proceder a la inscripción registral de limitación dispositiva del dominio de la vivienda durante 10 años y entregar documento acreditativo de la misma en la Administración concedente.

6.- Las personas o las entidades a que se refiere este artículo que hubieran transmitido por cualquier título inter vivos la propiedad o cualquier otro derecho sobre la vivienda o local, no podrán ser beneficiarias de nuevas ayudas en tanto no conste la reversión establecida en este artículo.”

CAPÍTULO X

Modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2021, 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.

Artículo vigésimo octavo.

Se añade un apartado d) al artículo 18, que tendrá la siguiente redacción:

“d) En el supuesto de que las viviendas libres se cedan en usufructo a Alokabide S.A en el marco del Programa de Vivienda Vacía Bizigune para su gestión, se podrá conceder una ayuda de 12.000 euros por vivienda si éstas se destinan un plazo mínimo de 20 años al arrendamiento protegido con una renta máxima del 85 % del precio medio atribuible para el mismo ratio por la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) al municipio donde se ubique la vivienda”

Artículo vigésimo noveno.

Se modifica el apartado 3 del artículo 28, que tendrá la siguiente redacción:

“3.- El programa se dirige a la promoción de viviendas colaborativas formadas por un mínimo de 2 viviendas o alojamientos, y que cumplan las siguientes condiciones:

- a) El/la cooperativista o asociacionista solo podrá adquirir el derecho de uso de la vivienda y de los espacios comunes, siendo el inmueble de titularidad de la cooperativa o asociación sin ánimo de lucro.
- b) El derecho de uso puede ser indefinido y transmitido por actos inter-vivos o mortis causa, pero en todo caso deberá destinarse a la residencia habitual.

- c) *Se establecerán los servicios básicos que se comparten con la condición de espacios comunes como cocina, salas multiusos, zonas de ocio, espacios verdes o zonas infantiles.*

Artículo trigésimo.

Se modifica el apartado 4 f) del artículo 29, que tendrá la siguiente redacción:

“f) Para acceder a las ayudas públicas de este programa, el canon mensual por la cesión de uso no podrá exceder de 800 euros (permitiéndose como máximo su actualización anual en los términos del Índice de Precios de Consumo (IPC) y la aportación inicial o sucesivas obligatorias al capital social no podrá exceder de 60.000 euros con el límite del 30% sobre el total de la operación.

Artículo trigésimo primero.

Se modifica el apartado 1 b) del artículo 30, que tendrá la siguiente redacción:

“b) En caso de que el canon mensual por la cesión de uso no supere los 700 euros, y la aportación inicial no exceda de 35.000 euros, el importe de la ayuda será de 12.000 euros por vivienda libre y de 15.000 euros por vivienda de protección pública.”

Artículo trigésimo segundo.

Se modifica el apartado 1 del artículo 33, que tendrá la siguiente redacción:

“1.- Los contratos de arrendamiento protegido deberán suscribirse con una duración mínima de 5 años en caso de que la persona arrendadora sea persona física y siete años si la persona arrendadora fuese persona jurídica. Las entidades del Tercer Sector podrán suscribir contratos de alquiler de habitaciones por un plazo mínimo inferior al dispuesto para las personas jurídicas. En el supuesto de alojamientos dotacionales, el acceso se producirá por meses, por un plazo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente, por idéntico período anual, en cuatro ocasiones o según el régimen dispuesto en la ordenanza municipal, en su caso.”

Artículo trigésimo tercero.

Se modifica el apartado 2 c) 1) del artículo 34, que tendrá la siguiente redacción:

“1) Para el caso de promoción de viviendas con destino a arrendamiento protegido:

- a) De hasta el 20 % tras la notificación de la resolución de adjudicación de ayudas financieras.*
- b) De hasta el 40 % tras la certificación del 30 % de la obra.*
- c) De hasta el 20 % tras la recepción de la totalidad de la obra.*
- d) El porcentaje restante tras la acreditación de la firma del primer contrato de uso.”*

CAPÍTULO XI

Modificación de la Orden de 26 de abril de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por el que se regulan las ayudas al alquiler de vivienda del Programa Gaztelagun.

**Artículo trigésimo cuarto.**

Se modifica el apartado 2 del artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

“2. - La renta mensual inicial de la vivienda no será superior a los 900 euros en Bilbao, Donostia / San Sebastián y Vitoria-Gasteiz; los 800 euros en el área funcional de Bilbao y Donostia / San Sebastián y en los municipios de más de 10.000 habitantes; y los 750 euros en el resto de los municipios.

No obstante, continuarán siendo beneficiarias del Programa Gaztelagun las personas que, en anualidades posteriores a la inicial, abonen rentas que superen dichas cuantías por haber sido actualizadas en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En el caso de los municipios que sean declarados zonas de mercado residencial tensionado mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, esos límites se podrán incrementar al 95% del precio medio atribuible para el mismo ratio por la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) al municipio donde se ubique la vivienda, salvo que dicho incremento sea inferior al límite máximo establecido en el párrafo anterior”

Artículo trigésimo quinto.

Se modifica el apartado 4 y 7 del artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

“4. Ser titular de un contrato de arrendamiento, subarriendo o alquiler de habitaciones de una vivienda libre ubicada en la Comunidad Autónoma del País Vasco que deberá constituir su domicilio habitual y permanente. A los efectos de esta orden, se considera alquiler de habitaciones la cesión parcial de una vivienda, es decir, de alguna de sus dependencias, realizadas con carácter oneroso por quienes sean sus personas propietarias, usufructuarias o titulares del derecho de superficie o cualquier otro derecho que no sea arrendamiento.”

7.- Acreditar los siguientes ingresos:

Las personas solicitantes a título individual deberán acreditar unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 30.000 euros y superiores a 3.000 euros.

La unidad familiar, en su conjunto, deberá acreditar unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 36.764 euros y superiores a 3.000 euros.

En el supuesto de familias numerosas, se acreditarán unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 39.184 euros y superiores a 3.000 euros.

Los ingresos máximos establecidos se actualizarán anualmente en función del Índice de Precios al Consumo interanual en vigor a fecha 31 de diciembre del año anterior a la fecha de solicitud, y se publicarán en la página web de Alokabide.

A los efectos del cómputo de los ingresos se tendrá en cuenta o bien el periodo impositivo que, vencido el plazo de la presentación de la declaración del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de la



solicitud o bien los doce meses previos a la fecha de solicitud, en caso de resultar más beneficioso. Los ingresos computables serán las bases imponibles, general y del ahorro.

Cumplir los requisitos previstos en los artículos 13 y siguientes de la ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones.”

Artículo trigésimo sexto.

Se añaden un apartado 3 y 4 al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

“ 3.- En el supuesto de que una misma vivienda fuera compartida por dos o más unidades de convivencia sin relación de parentesco en los términos previstos en el artículo 25.2 de la Ley 4/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, en virtud de subarrendamiento o alquiler de habitaciones, podrá otorgarse, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en esta orden, hasta un máximo de dos ayudas por vivienda. Si hubiera más de dos solicitudes, se resolverán atendiendo el orden de presentación.

4.- Para la concesión de dos ayudas conforme a lo previsto en el apartado anterior, será requisito indispensable que cada unidad de convivencia disponga de su propio contrato de arrendamiento, subarriendo o alquiler de habitaciones.”

Artículo trigésimo séptimo.

Se modifica el apartado 1 e) del artículo 11, que tendrá la siguiente redacción:

“e) Copia del contrato de arrendamiento de la vivienda, en el que se incluyan, al menos, los contenidos a los que se refiere el artículo 37 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbano, copia del contrato de subarrendamiento, con el consentimiento escrito de la parte arrendadora y el contrato del que traiga causa o copia del contrato de alquiler de habitaciones.

Si el contrato está inscrito en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, se aportará copia del certificado de inscripción o del resguardo de depósito de la fianza.

CAPÍTULO XII

Modificación de la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

Artículo trigésimo octavo.

Se añade un apartado 3 al artículo 11, que tendrá la siguiente redacción:

“ 3.- Los precios máximos de venta podrán ser incrementados mediante la aplicación de un coeficiente corrector de hasta el 1,7 sobre el precio de referencia vigente para las viviendas de protección social de régimen general, exclusivamente en aquellos supuestos en los que la persona promotora acredite la existencia de costes de construcción excepcionalmente elevados derivados de las condiciones geotécnicas



bajo rasante. A estos efectos se entenderán incluidos, entre otros, los costes asociados a cimentaciones profundas o especiales, sistemas de contención para la ejecución de muros de sótanos, o actuaciones frente subpresiones hidrostáticas.

La acreditación de dichas circunstancias exigirá la presentación, por parte de la persona promotora, de un informe suscrito por persona técnica competente en materia de cimentaciones que justifique con criterios técnicos y económicos la excepcionalidad alegada y su repercusión directa en el presupuesto de ejecución material de las obras.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Régimen transitorio de los procedimientos.

El presente decreto se aplicará a los procedimientos que no se hayan resuelto a la fecha de su entrada en vigor, excepto para las solicitudes presentadas hasta el 31 de diciembre de 2024 en relación con lo dispuesto en el artículo vigésimo sexto, la no concesión de medidas financieras para la instalación o cambio de calderas alimentadas con combustibles fósiles, que se aplicará la normativa vigente en el momento de solicitud.

En el supuesto recogido en el artículo vigésimo séptimo, la reversión de las ayudas económicas recibidas, a los procedimientos resueltos pero que no dispongan del certificado de fin de obra y el supuesto recogido en el artículo trigésimo octavo, el incremento de los precios máximos de las viviendas tasadas de régimen autonómico, también se les aplicará lo dispuesto en el presente decreto.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Salvaguardia del rango de disposiciones reglamentarias.

Se mantiene el rango de orden de los siguientes preceptos:

Artículo 8 en relación con la Disposición Final Tercera del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía "Bizigune".

Artículo 21.1 en relación con la Disposición Final Segunda del 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)

Artículo 5 en relación con la Disposición Final Cuarta del Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda.

Artículos 2, 3, 4 y 5 de la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de la violencia de género.

Artículo 47 bis y 60 de la Orden de 15 de octubre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Artículo 2 y 46 de la Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.



Artículo 18, 28, 29,30 y 34 de la Orden de 7 de diciembre de 2021, 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.

Artículo 2, 5, 7 y 11 de la Orden de 26 de abril de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por el que se regulan las ayudas al alquiler de vivienda del Programa Gaztelagun.

En consecuencia, dichos preceptos podrán ser modificados por normas de ese mismo rango.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Entrada en vigor

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

Dado en Vitoria-Gasteiz, a ... de ... de 2025.

El Lehendakari,
IMANOL PRADALES GIL

El Consejero de Vivienda y Agenda Urbana,
DENIS ITXASO GONZALEZ