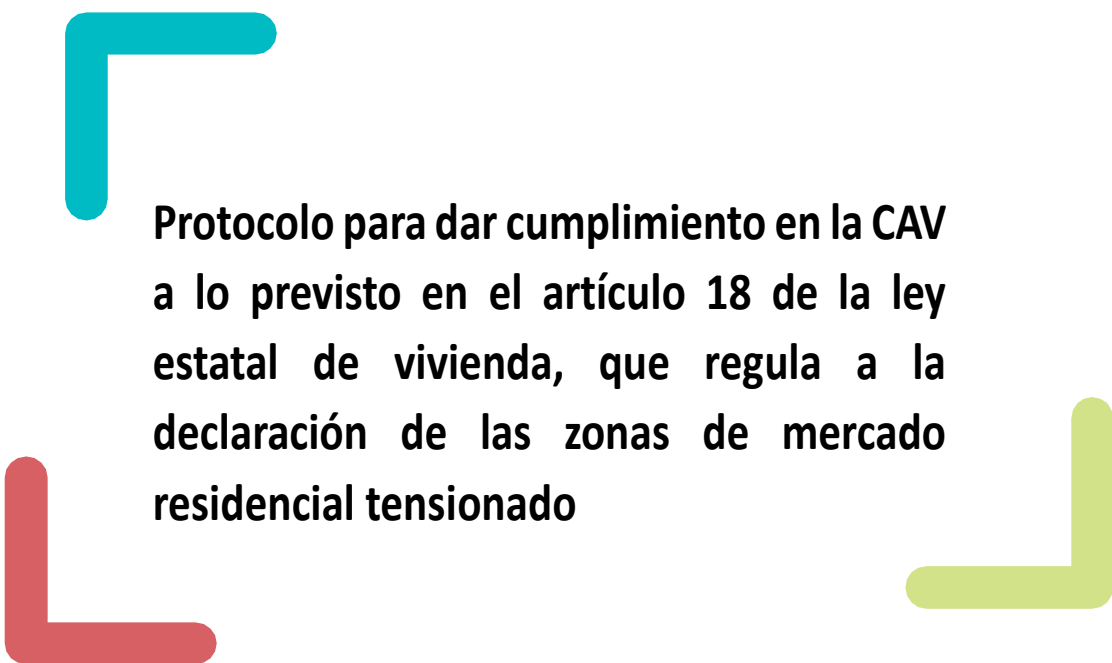




ETX

**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA**

**OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY**



**Protocolo para dar cumplimiento en la CAV
a lo previsto en el artículo 18 de la ley
estatal de vivienda, que regula a la
declaración de las zonas de mercado
residencial tensionado**

IN DI CE

01.

INTRODUCCIÓN

3

02.

COMPETENCIAS CONCURRENTES EN MATERIA DE
VIVIENDA ENTRE GOBIERNO VASCO Y
AYUNTAMIENTOS

9

03.

REGLAS BÁSICAS ESTABLECIDAS POR EL ARTÍCULO
18.2 PARA PROCEDER A DECLARAR UNA ZONA COMO
DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

11

04.

PROPUESTA DE PROTOCOLO PARA LA DECLARACIÓN
DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO
EN EUSKADI

14



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

01. Introducción

El presente documento se emite con el fin de materializar la propuesta de protocolo o procedimiento a seguir, de cara a dar cumplimiento en el ámbito de la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula a la declaración de las zonas residenciales de mercado tensionado.

Los objetivos más destacables que se pretenden alcanzar con la declaración de zonas tensionadas vienen relacionados en distintas partes de la ley (exposición de motivos, los artículos 18 y 19, disposiciones adicionales y finales) y son:

- Favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, con la intervención de los poderes públicos, tal situación.
- Orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, para facilitar las condiciones que la hagan asequible para su acceso en términos de esfuerzo razonable.
- Establecer un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo:

- Para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.
- En los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.
- Cuando el propietario sea un gran tenedor, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años cuando ello se justifique en la declaración de la zona, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

La regulación principal de las declaraciones de mercado residencial tensionado se ubica en el artículo 18, donde se establecen 2 modalidades.

La primera es la que figura en el artículo 18.1 (que parece adquirir sustantividad propia si se pone en relación con los apartados 5 y 6 del mismo artículo)

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.



La segunda modalidad es la recogida en los apartados 2 a 4 del mismo artículo 18 -sin perjuicio de lo previsto en el artículo 18.1- y donde se desarrollan las reglas que deben regir el procedimiento de declaración de zonas residenciales de mercado tensionado para aplicar las medidas específicas recogidas en la ley (modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos),

2. Sin perjuicio de lo anterior, y a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda, deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:
 - a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
 - b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.
4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo

En base al citado artículo 18, y sin necesidad de desarrollo reglamentario adicional, el presente documento establece el protocolo a seguir, entre Gobierno Vasco y Ayuntamientos, en base a las siguientes premisas:

- Tanto la administración autonómica como las administraciones locales ostentan competencias concurrentes en materia de vivienda, que vienen concretadas en la legislación actual, por lo que la necesidad de coordinación es inexcusable. Se considera preciso, en primer lugar, aclarar la administración competente para la emisión del acto administrativo que contendrá la declaración de zonas de mercado residencial tensionado. Por ello, se establece que la declaración prevista en el artículo 18.2 corresponde a la Administración autonómica en ejercicio de la competencia que ostenta en materia de Vivienda

Un breve contenido de dichas competencias se relaciona en el apartado 2.

- El artículo 18.4 establece que la declaración de una zona como de mercado residencial tensionado conlleva la necesidad de desarrollar un conjunto de actuaciones públicas orientadas a revertir la situación de oferta insuficiente. De este modo, la Administración competente deberá redactar un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

En base a lo ya indicado en la premisa anterior se interpreta que, al no existir una única administración competente en materia de vivienda, el plan específico de medidas para cada zona tensionada debe ser consensuado por Gobierno Vasco y cada Ayuntamiento, y no es viable intentar estrategias de unilateralidad, que abocarían al fracaso aquellas iniciativas de mayor impacto relacionadas con la generación de oferta asequible en alquiler.



- A pesar de lo indicado en la ley, que parece articular dos tipos de zonas de mercado residencial tensionado, una en el artículo 18.1 “a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda” y otra “sin perjuicio de lo anterior” en el 18.2, “a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en esta ley” en el presente protocolo se parte del objetivo de una declaración correspondiente al artículo 18.2, que abarque las medidas relacionadas con la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la contención de los precios de alquiler y el plan específico de medidas.¹
- Con relación a este artículo 18.2, la ley estatal establece unas “reglas” respecto al procedimiento para realizar la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado.

Se parte de dos premisas en torno a este procedimiento:

- La primera es que la determinación de estas reglas es una competencia estatal, ya que el procedimiento de declaración de zonas tensionadas es requisito para aplicar las medidas específicas relacionadas con las modificaciones introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, que constituyen una competencia exclusiva del Estado. Por ello, estas reglas deben seguirse por parte de aquellas administraciones competentes en materia de vivienda que impulsen y aprueben la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la propia Ley por el Derecho a la Vivienda.²

¹ En otras normativas autonómicas, como la catalana, la delimitación de zonas de mercado residencial tensionado puede coincidir con las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, donde se aplican medidas específicas en materia de vivienda: mayor superficie en el diseño de las viviendas, precios de referencia de rango superior o ingresos máximos más elevados a acreditar por los solicitantes inscritos en los registros públicos. También permite, por ejemplo, la implantación del Impuesto a las Viviendas Vacías o diversas obligaciones adicionales para los grandes tenedores. En el futuro, con la esperable aprobación del Plan Territorial Sectorial de Vivienda, los municipios delimitados como este tipo de áreas deberán generar un parque de viviendas destinadas a políticas sociales que supongan un 15% sobre el total de viviendas principales.

En el caso de Euskadi no existen, con este alcance, este tipo de áreas, aunque sí existen los ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, como instrumentos vinculados al cumplimiento de la función social de viviendas deshabitadas de manera continuada durante un periodo de más de dos años.

² Para justificar esta interpretación se refiere extracto del Dictamen 1/2023, de 2 de Agosto, sobre la Ley 12/2023, de 24 de mayo, para el derecho a la vivienda de la Comisión de Garantías Estatutarias de Catalunya, que desarrolla dichos criterios (págs. 73 y 80-81) (se presenta traducido del original en catalán)

“Por lo tanto, en la medida en que el nuevo régimen de prórroga y de rentas de los contratos de alquiler de viviendas, cuya competencia corresponde al Estado según el artículo 149.1.8 de la Constitución Española, está condicionado a la previa declaración de una zona de mercado residencial tensionada, esta figura queda vinculada instrumentalmente a dicho régimen, de manera que corresponde al Estado la competencia para regularla, teniendo en cuenta las competencias de las demás administraciones que confluyen en este ámbito. Del mismo modo, se puede afirmar lo mismo en lo que respecta a la obligación de colaboración de los grandes tenedores de viviendas establecida en el artículo 19 de la Ley, la cual se limita a las zonas tensionadas. En la medida en que esta obligación, como carga del derecho de propiedad, se fundamenta competencialmente en el artículo 149.1.1 de la Constitución Española, como se verá al analizar este precepto, la condición de declaración previa de la zona tensionada, como requisito para aplicar esta obligación, sigue el régimen competencial principal.”



- La segunda es que el procedimiento así planteado, en forma de reglas, no obstaculiza el desarrollo de un procedimiento autonómico, con sus propias especificidades³ y a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en los ámbitos declarados zonas de mercado residencial tensionado.
- La ley establece la vigencia de la declaración en un plazo de tres años prorrogable anualmente de manera motivada y siguiendo el mismo procedimiento y añade que “Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo”.

Se prevé por tanto que mediante una Resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incluya el listado de zonas de mercado residencial tensionado que se hayan declarado por las administraciones competentes para posibilitar la aplicación de las medidas contenidas en la Ley.

³ Del mismo Dictamen: "Por otro lado, en relación con el alcance y la intensidad de la regulación prevista, es necesario observar que la facultad para declarar una zona de mercado residencial tensionado se reconoce explícitamente a favor de la 'Administración competente' y que las reglas de procedimiento previstas tienen carácter general y se aplican a aspectos básicos del procedimiento a seguir por esta Administración (existencia de un procedimiento preparatorio y elaboración de una memoria, como se prevé en el apartado 3, realización de un trámite de información pública, resolución motivada y vigencia de la declaración). De esta manera, las 'Administraciones competentes' no solo tienen la capacidad de decidir la declaración de zona tensionada, sino también de definir el procedimiento que consideren más adecuado, respetando los requisitos generales establecidos por la Ley. Por lo tanto, se concluye que estas previsiones se justifican en la competencia del Estado sobre las bases del régimen jurídico de las administraciones (artículo 149.1.18 de la Constitución Española) y sobre la legislación civil, en particular las bases de las obligaciones contractuales (artículo 149.1.8 de la Constitución Española), y no vulneran la competencia de la Generalitat en materia de vivienda (artículo 137.1 del Estatuto de Autonomía de Cataluña) ni sus facultades de organización (artículo 150 del Estatuto de Autonomía de Cataluña). Las mismas conclusiones anteriores se aplican al apartado 3, que establece la elaboración de la memoria y que, como hemos mencionado, es uno de los requisitos que forman parte del procedimiento a seguir por la Administración en la declaración de mercado residencial tensionado previsto en el apartado 2 del precepto."



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

02.

Competencias concurrentes en materia de vivienda entre Gobierno Vasco y Ayuntamientos



Se acude al informe aprobado por el Consejo de Gobierno en fecha 25 de junio de 2019, y remitido al Parlamento Vasco, sobre las materias directamente ejecutables por los ayuntamientos, dentro de sus competencias, y aquellas otras que requieren de una previa disposición normativa de desarrollo de ámbito autonómico y que resulte imprescindible para habilitar futuras actuaciones de los ayuntamientos.

De esta manera se indica que el artículo 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco establece que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, ordenación del territorio y del litoral y urbanismo.

En relación a la competencia de los municipios en materia de vivienda, el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (en adelante LBEL) establece que los municipios ejercerán en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en materia de urbanismo:

- Planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.
- Protección y gestión del Patrimonio histórico.
- Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.
- Conservación y rehabilitación de la edificación.

El informe determina que se configura **“un marco de corresponsabilidad institucional del Gobierno Vasco y de los ayuntamientos en materia de vivienda protegida**, a tenor de lo establecido en la propia Exposición de Motivos de la ley.

Además, del análisis del artículo 10 de la Ley 3/2015, de Vivienda, sobre las competencias en materia de vivienda atribuidas a las diferentes administraciones, así como del articulado que las desarrolla, el informe concluye que corresponden directamente a las administraciones locales:

- Planificar, promover, gestionar, adjudicar y controlar los alojamientos dotacionales de su titularidad y las viviendas, locales y anejos de régimen tasado municipal.
- Inspeccionar e intervenir en el uso de las edificaciones en relación a los deberes de conservación, mejora de la rehabilitación o regeneración prevista del patrimonio edificado (*añadido: ejecución subsidiaria de las obras, régimen de venta, sustitución forzosa o expropiación por incumplimiento de su función social*)
- Colaborar con el Gobierno Vasco en la satisfacción del derecho subjetivo a la vivienda de las personas empadronadas en su municipio poniendo a disposición del mismo viviendas, alojamientos dotacionales, suelo residencial o equipamiento dotacional calificado para construir alojamientos dotacionales.
- Ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda (*añadido: de los alojamientos dotacionales de su propiedad, de las viviendas tasadas municipales y de las viviendas libres ubicadas en su municipio.*).



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

03.

**Reglas básicas establecidas
por el artículo 18.2 para
proceder a declarar una
zona como de mercado
residencial tensionado**



Los elementos que establece el artículo 18.2, a modo de reglas, como imprescindibles para incluir en el procedimiento de declaración de zonas de mercado residencial tensionado son los siguientes -se procede a reordenar las reglas de una manera que puedan ser más coherentes con las distintas fases de un procedimiento-

REGLA 1 o procedimiento preparatorio.

Con carácter previo a la incoación del procedimiento de declaración de zona de mercado residencial tensionado se deberá impulsar **un procedimiento informativo preparatorio** dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo:

- indicadores de los **precios en alquiler y venta** de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo;
- los indicadores de **nivel de renta disponible** de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la **evolución del esfuerzo económico** que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

Para aquellos municipios en los que exista un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares en condiciones asequibles, por producirse alguna /as de las circunstancias previstas en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, de conformidad con los datos recogidos en el último Informe sobre zonas tensionadas de Euskadi emitido por el Observatorio Vasco de Vivienda, respecto de los que las Administraciones competentes en la materia se encuentren interesadas en promover la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, y hayan tenido que acudir a la contratación de servicios externos a fin de recabar y elaborar todos aquellos actos preparatorios previos a la incoación del procedimiento de declaración, así como la elaboración de las propuestas de medidas en el marco de sus competencias, previo acuerdo del órgano competente, habrán de formular su solicitud informando de tales circunstancias, e incorporar a la misma la documentación acreditativa de la contratación.

En tal caso, las Administraciones competentes dispondrán del plazo de un año para proceder a la presentación de la documentación, con base en los datos contenidos en el Informe sobre zonas tensionadas de Euskadi emitido por el Observatorio Vasco de Vivienda vigente al momento de la formulación de su solicitud.

Si no se presentara la documentación dentro del citado plazo de un año, se entenderán desistidas de su solicitud.

Ulteriores solicitudes que pudieran formalizarse tras el desistimiento tendrán necesariamente que tener como base los datos contenidos en el último Informe publicado sobre zonas tensionadas de Euskadi emitido por el Observatorio Vasco de Vivienda.

REGLA 2 o incoación de procedimiento de declaración de zona de mercado residencial tensionado y sometimiento a trámite de información pública.

A la vista de la información obtenida en el procedimiento preparatorio sobre la situación del mercado residencial tensionado en la zona, se acordará la incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada que se someterá al trámite de información pública

Deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal propuesta de declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar



o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

REGLA 3 o redacción de la memoria justificativa.

La declaración requiere la elaboración de una memoria en la que se debe justificar, a través de datos objetivos, la existencia de un **especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda** para la población residente, incluyendo las **dinámicas de formación de nuevos hogares**, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- a. Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b. Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

En base a lo previsto en el artículo 19.2 en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado, se definirán los **criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda** en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.

REGLA 4 o resolución del procedimiento de declaración del área delimitada como zona residencial de mercado tensionado

- **La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda** deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial.
- **La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**
- **La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años**, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.
- Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

REGLA 5 o elaboración de un plan específico de medidas.

La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las **medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados** en su declaración, así como su calendario de desarrollo.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

04.

Propuesta de protocolo para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado en Euskadi

En base al análisis desarrollado en los puntos anteriores, así como las competencias concurrentes existentes en materia de vivienda, se plantea el siguiente protocolo.

Se asume que el Gobierno Vasco está facultado para la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado, de conformidad con las reglas procedimentales establecidas en el apartado 2 del artículo 18 de la ley estatal, a los efectos de las medidas específicas que contempla la propia Ley. Todo ello, sin perjuicio de la facultad que ostenta para establecer el procedimiento más adecuado, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias para declarar zonas de mercado tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en ámbitos con especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población en condiciones asequibles.

De acuerdo con el procedimiento definido en el apartado 2 del artículo 18, se considera factible delimitar las zonas de mercado residencial tensionado en base a las reglas previstas en la ley estatal de vivienda, acudiendo de manera complementaria a la regulación general ordenadora del procedimiento administrativo. Se considera que es suficiente, para iniciar el procedimiento, la habilitación prevista en la propia ley estatal para las administraciones competentes, en este caso la autonómica en coordinación con los municipios.

Los elementos más significativos a tener en cuenta en el protocolo previsto serían **la incoación del procedimiento a instancia del Ayuntamiento correspondiente, que remitirá al Gobierno Vasco la documentación que delimita el área o ámbito**, así como la **memoria justificativa** del cumplimiento de las condiciones requeridas para entender la zona como tensionada. A ello se puede añadir, sin carácter limitativo, toda la documentación adicional exigida por la ley estatal de vivienda, en concreto **el plan específico de medidas y su cronograma de aplicación**.

El contenido de la resolución final es el predeterminado por la ley estatal, y se propone que también pueda hacer referencia a cuestiones relacionadas con el plan específico de medidas en las que la administración autonómica gestione programas, ayudas o financiación asociada (orden de fomento del alquiler, orden de vivienda asequible, Bizigune, normativa sobre la vivienda deshabitada, rehabilitación y regeneración urbanas...).

De esta manera, **la administración autonómica podrá asumir la colaboración en materias o medidas cuyo concurso es de interés común al del municipio proponente.**⁴

⁴ Este contenido de la resolución que se propone se inspira en el artículo 18.5 de la ley estatal de vivienda, que permite al Ministerio competente en materia de vivienda realizar un programa específico de medidas consistentes en:

- a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
- b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.
- c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

Estas medidas tendrían soporte en el Plan Estatal de Vivienda, no aplicable en Euskadi, pero nada obsta a que medidas similares sean propuestas en el plan de medidas específicas a acordar entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento, y se trasladen al Ministerio para que pueda comprobar que se utilizan instrumentos de promoción de vivienda asequible, contención de rentas o ayudas públicas coherente con las previstas a nivel estatal, y de esta manera mejorar la justificación que aconseje la implantación de las nuevas medidas recogidas en la LAU para las zonas de mercado residencial tensionado



4.1.- Fases del protocolo propuesto

1.- **El impulso de la tramitación del procedimiento se llevará a cabo a instancia del Ayuntamiento interesado, que podrá presentar solicitud de inicio del procedimiento** para declarar un ámbito territorial concreto como zona de mercado residencial tensionado.

La solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a. **la delimitación del ámbito** que se propone para la declaración como zona de mercado residencial tensionado.
- b. **la memoria justificativa** con el contenido definido en la ley estatal de vivienda
- c. **el plan específico de medidas que se propone desarrollar, así como su cronograma durante el periodo de vigencia previsto de 3 años.** En dicho plan se deberán indicar las necesidades de financiación, ayudas o actuaciones convenidas que se plantean y que requieran de colaboración del Gobierno Vasco o de otras administraciones.

2.- Una vez recibida la documentación, y antes de emitir la orden de inicio del procedimiento, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá **recabar la información adicional que considere precisa en relación con la situación del mercado residencial en la zona, a través de un procedimiento preparatorio, a fin de comprobar la adecuación de los requisitos establecidos por la ley estatal, y proponer las modificaciones o subsanaciones que considere procedentes.**

3.- Definido, de manera completa, el contenido del expediente, **se dictará orden de incoación del Consejero/a y propuesta de declaración de la zona tensionada, que se someterá a información pública por plazo de al menos veinte días, mediante su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico afectado.**

Deberá **redactarse la Memoria Justificativa definitiva, tras el análisis de las alegaciones presentadas en el periodo de información pública y ponerse a disposición de la ciudadanía toda la documentación que ha servido de base a la memoria justificativa y a la propuesta de declaración, así como el plan específico de medidas propuesto.**

4.- **La resolución del procedimiento se efectuará mediante orden de la Consejera o Consejero del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.**

El contenido de la resolución definitiva establecerá:

- la delimitación del área.
- la relación de medidas específicas de la ley estatal de vivienda vinculadas a la declaración de zonas tensionadas.
- la aprobación del plan específico de propuesta de medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo,
- el periodo de vigencia de la declaración es en principio de 3 años desde su adopción por Orden de la Consejera o Consejero del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
- la notificación a las personas interesadas y la publicación en el BOPV para público conocimiento con indicación del procedimiento para recurrir la orden (se entiende potestativo de reposición a la Consejería o directamente contencioso-administrativo)
- el cumplimiento de dar traslado de la declaración **a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, por parte del Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

5. La Orden de declaración de zona de mercado residencial tensionado se publicará en el BOPV para público conocimiento.

6. La declaración se comunicará al Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana para la promulgación de la resolución que con carácter trimestral apruebe el ministerio recogiendo la relación de zonas de mercado residencial tensionado para la aplicación de las medidas contenidas en la Ley.