



ORDEN DE 21 DE AGOSTO DE 2025, DEL CONSEJERO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL SUELO PROPIEDAD DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI SOBRE EL QUE SE ENCUENTRAN EDIFICADAS EN DERECHO DE SUPERFICIE DETERMINADAS VIVIENDAS Y SUS ANEJOS VINCULADOS.

El Consejo de Gobierno, en la sesión celebrada el día 15 de julio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

«**Primero.-** Autorizar al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana para la enajenación onerosa, por el procedimiento de adjudicación directa, a las personas físicas titulares de viviendas de protección social con calificación temporal edificadas en derecho de superficie, del suelo que ocupan dichas viviendas y sus anejos vinculados, que es en la actualidad propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Las viviendas destinadas a realojos cuyas personas físicas titulares actuales continúen siendo las personas realojadas en su momento quedan excluidas ya que se les aplica una normativa especial.

Segundo.- Autorizar al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana para la enajenación onerosa, por el procedimiento de adjudicación directa, a las personas físicas titulares de viviendas y sus anejos vinculados edificados en derecho de superficie que han perdido la calificación de protección social por el transcurso del plazo de calificación temporal, del suelo que ocupan dichas viviendas.

Tercero. - El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana concretará los trámites a seguir, la valoración del suelo y los plazos de materialización de la enajenación.»

En cumplimiento de este, se dicta la presente Orden con el fin de concretar tales extremos.

El derecho de superficie es un derecho real que permite a su titular construir sobre o debajo de suelo ajeno, obteniendo la propiedad temporal de lo edificado. Una vez finalizada la construcción genera una dualidad de propiedades: (i) la recayente sobre el suelo y (ii) la que tiene por objeto el edificio resultante: la construcción.

Esta es la situación en la que se encuentran numerosos edificios de viviendas de protección social construidas sobre suelos que son propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

En circunstancias normales, una vez extinguido el derecho de superficie por el transcurso del tiempo, esta última haría suya la propiedad de lo edificado, sin abonar indemnización alguna, cualquiera que hubiera sido el título por el que se constituyó el derecho. Su extinción produciría, a su vez, la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario, esto es, la pérdida de la propiedad de dichas viviendas.



Para evitar esta pérdida, el entonces Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, mediante Órdenes del Consejero de 21 de julio de 2010, de 18 de mayo de 2011 y de 26 de julio de 2012, puso en marcha tres operaciones para permitir que determinadas personas titulares de viviendas de protección social, locales comerciales y anejos no vinculados edificados en derecho de superficie accediesen a la propiedad del suelo.

Así, la Orden de 21 de Julio de 2010 estaba destinada a las personas titulares de viviendas de protección social con calificación provisional anterior al 1 de enero de 2003, por lo que, para poder acceder a la propiedad del suelo, las personas titulares de las viviendas debían solicitar su calificación permanente como viviendas de protección social.

Sin embargo, la Orden de 18 de mayo de 2011 estaba dirigida a las personas titulares de viviendas de protección social que ya tenían la calificación permanente puesto que correspondían a calificaciones otorgadas a partir del 1 de enero de 2003, siendo todas ellas permanentes.

La Orden de 26 de julio de 2012, se dirigía a los integrantes de ambos colectivos que no habían ejercido su opción de compra, incluía los inmuebles calificados después del 1 de junio de 2011 y permitía acceder a la propiedad indefinida a los titulares de una serie de viviendas que fueron transmitidas en régimen de propiedad plena, pero con carácter temporal durante 75 años y sobre los que la Comunidad Autónoma de Euskadi ostenta un derecho de reversión del dominio.

Asimismo, la Orden de 20 de noviembre de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, puso en marcha una cuarta fase de venta de suelo, abierta a todos los inmuebles comprendidos en las fases anteriores cuyas personas titulares, por diversos motivos, no llegaron a adquirirlo. Su principal novedad radicaba en que no se establecían límites a los ingresos de las personas titulares de los inmuebles.

La Orden de 28 de enero de 2015, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, estableció una quinta fase de venta en la que se incorporaron a la oferta 605 nuevos inmuebles correspondientes a cuatro promociones calificadas con posterioridad a la fase anterior de adquisición de suelo.

Mediante la Orden de 26 de enero de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, se repitió, mediante la sexta convocatoria, la experiencia en las mismas condiciones, incorporando las promociones calificadas con posterioridad a la puesta en marcha de la fase de venta anterior; por lo tanto, esta sexta convocatoria estuvo dirigida a un total de 20.223 inmuebles, incluidos viviendas, anejos vinculados o no a las viviendas y locales comerciales.

En 2025, se procede a lanzar la séptima convocatoria, incorporando exclusivamente las viviendas de protección social con calificación temporal y las viviendas que han perdido su condición de protección social por el transcurso del plazo de calificación temporal. Las personas titulares registrales de dichas viviendas para poder adquirir el suelo deberán solicitar simultáneamente la calificación permanente de las mismas.

En su virtud,

RESUELVO:

Primero. – Podrán comprar el suelo propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi:

- a) Las personas físicas titulares de viviendas de protección social y sus anejos vinculados con calificación temporal edificadas en derecho de superficie y que simultáneamente soliciten la calificación permanente de las mismas. Las viviendas destinadas a realojos cuyas personas titulares actuales sigan siendo las personas realojadas en su día quedan excluidas.
- b) Las personas físicas titulares registrales de viviendas y sus anejos vinculados edificados en derecho de superficie que han perdido la protección social por el transcurso del plazo de calificación y que simultáneamente soliciten la calificación permanente de las mismas.

Segundo. – La solicitud deberá ajustarse al modelo oficial disponible en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://www.euskadi.eus/servicios/1050507>, y aportar una nota simple de la vivienda de referencia.

Las personas interesadas podrán elegir en todo momento si se relacionan con el departamento de Vivienda y Agenda Urbana para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no.

La solicitud se puede presentar en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://www.euskadi.eus/servicios/1050507>.

En tal caso, los trámites posteriores a la solicitud se realizan a través de la Carpeta Ciudadana “Nire karpeta-Mi carpeta” a que se refiere el artículo 62 del Decreto 91/2023, de 20 de junio, de atención integral y multicanal de atención a la ciudadanía y acceso a los servicios públicos por medios electrónicos.

También se puede presentar la solicitud de forma presencial en el Servicio de Atención a la Ciudadanía, Zuzenean, preferentemente con cita previa, en las Oficinas de Asistencia en Materia de Registro, de acuerdo con lo previsto en los artículos 100, 101 y 102 del Decreto 91/2023, de 20 de junio, de atención integral y multicanal de atención a la ciudadanía y acceso a los servicios públicos por medios electrónicos, así como utilizando los medios de presentación previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero. – Tanto la petición de compra del suelo por parte de las personas físicas titulares de las viviendas de protección social con calificación temporal como la petición de compra de las personas físicas titulares de las viviendas que han perdido la protección social por el transcurso del plazo de calificación temporal incorporarán una

petición expresa de calificación permanente de las viviendas como viviendas de protección social.

Cuarto – El plazo de presentación de solicitudes será el comprendido entre el 2 de septiembre y el 31 de diciembre de 2025.

Quinto. – La valoración del suelo, a efectos de calcular su precio de compra, se llevará a cabo en los términos previstos en el anexo I de esta Orden.

Sexto– La Delegación Territorial de Vivienda notificará a la persona solicitante el importe final de la operación, incluido el IVA correspondiente en su caso, así como el modo y el plazo para su abono, que no podrá ser superior a dos meses.

Séptimo.– En atención al número de solicitudes de compra de suelo existentes en el territorio histórico y a las características de las diversas promociones, el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda elevará al Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, con carácter previo a dictar resolución, las propuestas de declaración de alienabilidad que procedan, en los términos del artículo 89 del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi, aprobado por Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre (en adelante Ley de Patrimonio de Euskadi)

Octavo. – Una vez abonado el precio final, el Delegado o la Delegada Territorial dictará resolución calificándola como vivienda de protección social con carácter permanente.

Noveno. – Cumplidos todos los trámites, el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda dictará resolución sobre la solicitud de compra, en la que deberán constar todos los datos precisos para su posterior formalización y registro, y citará a las personas interesadas para su elevación a escritura pública.

Décimo. – De conformidad con el artículo 91 de la Ley de Patrimonio de Euskadi, pasados seis meses desde la fecha de registro de la solicitud sin que el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda hubiera resuelto expresamente, ésta se entenderá resuelta en sentido desestimatorio.

Undécimo. – Los Delegados o Delegadas Territoriales de Vivienda llevarán a cabo cuantas actuaciones sean necesarias a efectos de formalizar y elevar a escritura pública la transmisión.

Duodécimo.- Todos los gastos de escrituración, registro e impuestos originados por la transmisión corresponderán a las personas adquirentes salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Decimotercero. – La transmisión quedará automáticamente resuelta si no se inscribe en el Registro de la Propiedad en los seis meses siguientes a su elevación a escritura pública.

Decimocuarto – Contra la presente Orden podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejero de Vivienda y Agenda Urbana en el plazo de un mes, o bien directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses. En ambos

casos los plazos se computan a partir de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a 21 de agosto de 2025

El Consejero de Vivienda y Agenda Urbana,
Denis Itxaso Gonzalez

ANEXO I SISTEMA DE VALORACIÓN

La valoración del suelo a efectos de fijar su precio de compra se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y demás normas de aplicación para la valoración de viviendas de protección social.

El procedimiento para calcular el precio del suelo atribuible a cada una de las viviendas constará de las siguientes operaciones:

1.– Cálculo del valor total del edificio.

En primer lugar, se calculará el valor total del edificio. Para ello se sumarán los valores correspondientes a todos los elementos que lo integran: viviendas y anejos vinculados, locales comerciales y anejos no vinculados.

Las viviendas y anejos vinculados se valorarán a precios máximos oficiales actualizados correspondientes y vigentes a la fecha de publicación de esta Orden en el Boletín Oficial del País Vasco.

2.– Cálculo del valor total del suelo sobre el que se asienta el edificio.

Al valor total del edificio, se le aplicará, para este procedimiento de enajenación, el porcentaje del 10% en concepto de repercusión del suelo en el valor del edificio.

3.– Asignación del precio final en función de las cuotas de la propiedad horizontal.

Para la valoración final del suelo, se considerará éste dividido en tantas porciones como viviendas con anejos vinculados, locales comerciales y anejos no vinculados existan en el edificio. El precio de cada una de las porciones se obtendrá de multiplicar el valor total del suelo en el que se asienta el edificio por la cuota de participación en la propiedad horizontal de cada una de las viviendas con anejos vinculados, locales comerciales o anejos no vinculados que lo componen.

4.– Aplicación de impuestos.

Finalmente, al precio final de cada vivienda se le aplicará aplicación de los impuestos de conformidad con la normativa tributaria en vigor.

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA